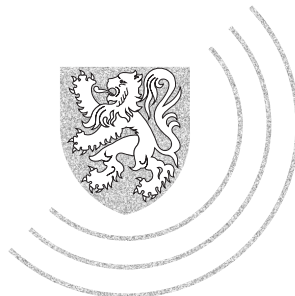


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

20 februari 2004

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**

HOORZITTING

VERSLAG

**namens de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid
uitgebracht door mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht en mevrouw Dominique Guns**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jan Penris.

Vaste leden :

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

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

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

de heren Carlo Daelman, Marcel Logist ;

mevrouw Vera Dua ;

de heer Dirk De Cock.

Plaatsvervangers :

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

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

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

de heer Dany Vandenbossche, mevrouw Josée Vercammen ;

mevrouw Ann De Martelaer ;

de heer Jan Loones.

Zie :

1678 (2002-2003)

- Nr. 1 : Voorstel van decreet

INHOUD

	Blz.
1. Uiteenzetting door de heer Xavier Buijs, stafmedewerker VVSG	4
2. Uiteenzetting door de heer Piet Van Theemsche, huisvestingsambtenaar stad Lokeren ...	6
3. Uiteenzetting door de heer Marc Goemaere, meldpunt Krotbelasting	9
4. Uiteenzetting door de heer Bart Gille, CVBA Sertius	10
5. Uiteenzetting door de heer Willy Du Bois, AROHM Vlaams-Brabant	13
6. Uiteenzetting door de heer Pol Van Damme, Vlaamse Wooninspectie	15
7. Uiteenzetting door de heer Jozef Defever, cel Leegstandsheffing	18
8. Uiteenzetting door de heer Miguel De Jonckheere, VUB	21
9. Uiteenzetting door de heer Marc Dillen, Vlaamse Confederatie Bouw	25
10. Uiteenzetting door de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman	27
11. Uiteenzetting door de heer Hendrik Stryckers, Algemeen Eigenaarssyndicaat	29

DAMES EN HEREN,

Op 3 februari 2004 hield de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid een hoorzitting met deskundigen uit de sector in het kader van het voorstel van decreet 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 (*Parl. St. VI. Parl. 2002-2003, nr. 1678/1*).

Voor de hoorzitting werden de volgende personen uitgenodigd :

- de heer Xavier Buijs, stafmedewerker VVSG ;
- de heer Piet Van Theemsche, huisvestingsambtenaar stad Lokeren ;
- de heer Marc Goemaere, meldpunt Krotbelasting ;
- de heer Bart Gille, CVBA Sertius ;
- de heer Willy Du Bois, AROHM Vlaams-Brabant ;
- de heer Jozef Defever, cel Leegstandsheffing ;
- de heer Miguel De Jonckheere, VUB ;
- de heer Marc Dillen, Vlaamse Confederatie Bouw ;
- de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman ;
- de heer Hendrik Stryckers, Algemeen Eigenaarsyndicaat.

1. Uiteenzetting door de heer Xavier Buijs, stafmedewerker VVSG

De heer Xavier Buijs : Waarom is de leegstandsheffing belangrijk ? Het volstaat te verwijzen naar de memorie van toelichting bij het decreet van 22 december 1995 : “Leegstand en verwaarlozing zijn symptoom en oorzaak van het verval van buurten, de achteruitgang van het leefklimaat, van sociale achterstelling van de bewoners en van de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel. De genoemde fenomenen moeten met alle middelen worden bestreden. Eén van die middelen is de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrot-

ting.” Dat zijn de redenen waarom Vlaanderen acht jaar geleden een leegstandsheffing heeft ingevoerd.

Er worden drie doelstellingen opgesomd : voorkomen en afschrikken door met een leegstandsheffing te dreigen, reguleren en bestraffen, en ten slotte kan de opbrengst geherinvesteerd worden. Ik voeg er nog een eigen belangrijke reden aan toe : de woningmarkt betaalbaar houden. Als enerzijds 60.000 mensen wachten op een sociale woning, zou het vreemd zijn langdurige leegstand niet te belasten. Vlaanderen en veel gemeenten bieden premies aan om de kwaliteit van de woningen te bevorderen. Tegenover zo'n premie moet ook een straf staan.

Belangrijk is dat wie maar één woning bezit, die leeg kan laten staan zonder het risico te lopen erop belast te worden. Deze heffing geldt maar voor de tweede woning. Het decreet definieert een aantal vrijstellingen en schorsingen. Erfenis en verkoop zijn maar twee voorbeelden. VVSG is van oordeel dat onduidelijkheden over vrijstellingen en schorsingen verbeterd moeten worden.

Het decreet biedt gemeenten de kans de leegstandsheffing zelfstandig te innen, ook al maakt geen enkele gemeente van deze mogelijkheid gebruik. Het aantal inventarisbeheerders neemt lichtjes af. Enkele jaren geleden waren het er nog 70. Nu zijn er nog maar 63 inventarisbeheerders over.

Welk overheidsniveau is nu geschikt om die leegstandsheffing en die andere heffingen te heffen ? In onze ogen is het belangrijk dat het een Vlaamse leegstandsheffing blijft. We hebben daarvoor een aantal argumenten. Ten eerste geldt een Vlaamse heffing voor iedereen in Vlaanderen die een woning leeg laat staan. Ten tweede is er sprake van schaalvoordelen. Eén organisatie die zorg draagt voor de vaststelling van de leegstand en de inning van de heffing biedt voordelen boven het feit dat iedere gemeente opnieuw het wiel moet uitvinden. Een derde argument is de Vlaamse Wooncode. Een woning die op de lijst voorkomt, kan worden gebruikt voor de uitoefening van het voorkeepsrecht. Het is belangrijk dat die binding met de Vlaamse Wooncode in de verdere toekomst bewaard kan blijven. Ten vierde kan het voor de inning van de heffing een voordeel zijn dat Vlaanderen verder staat van de burger. Als laatste argument heeft Vlaanderen al acht jaar ervaring met de inning van de leegstandsheffing en zou het zonde zijn om dit zomaar overboord te gooien.

Wat is de rol van de gemeenten ? De gemeenten kunnen de burgers goed adviseren op het vlak van woningrenovatie en welke premies daar op Vlaams

niveau of op andere bestuursniveaus voor bestaan en wat eventueel de nadelen kunnen zijn van zo een heffing.

We zien een drietal knelpunten op het vlak van de huidige leegstandsheffing. Een eerste belangrijk knelpunt is de inventarisatie van de leegstand. In het verleden is uitdrukkelijk bepaald om geen expliciete definitie van leegstand in het decreet op te nemen, aldus de memorie van toelichting. Is het ook echt mogelijk een sluitende definitie van leegstand te ontwikkelen zolang de toegang tot de woning zelf niet mogelijk is? Het is zeer moeilijk om van buiten uit te zien of een woning gedurende lange tijd leeg staat of niet leeg staat. Onze suggestie is dan ook het behoud van de vermoedenslijsten en het geven aan de eigenaar van de mogelijkheid om te bewijzen dat die woning wel degelijk wordt gebruikt.

Een tweede knelpunt zit in de procedure. Op dit moment kan er op twee momenten bezwaar worden ingediend tegen opname op de leegstandsinventaris. Zodra men ziet dat men op de lijst van leegstand staat, kan men daar bezwaar tegen maken. Men kan ook bezwaar maken tegen de heffing zelf. Het merendeel van de mensen blijkt dat pas in het tweede geval te doen. Volgens ons zou een zeer groot deel van de problemen opgelost worden als daar een ontkoppeling plaatsvindt. Men kan dan alleen bezwaar maken tegen de fiscale kant als men eerst heeft geprotesteerd tegen het feit dat men opgenomen is op de lijst van leegstand. Heeft men geen reactie gegeven op de opname op die lijst, dan zou men eigenlijk niet meer een bezwaar kunnen indienen tijdens de fiscale procedure. Op een aantal punten kunnen bij de vrijstellingen en schorsingen enkele aanpassingen gebeuren.

Een derde belangrijke knelpunt zit in de bezwarenafhandeling. Het is waar dat de afgelopen jaren een zeer groot aantal bezwaren is binnengekomen. Als oplossing zien we daar een ontkoppeling van de bezwarenprocedure. Een belangrijke reden voor de vertraging ligt in het feit dat ABAFIM onderbemand is geweest. De oplossing is volgens ons het beter bemannen van die dienst zodat zij hun taak ook beter aankunnen.

De afgelopen jaren is er sprake geweest van een inhaalbeweging. We denken dat dit een goede zaak is. Het is belangrijk om kort op de bal te spelen. Zodra een woning leeg staat is het belangrijk dat die heffing zo snel mogelijk in de bus valt van de eigenaar van die woning. Ik wil wel nog opmerken dat de afgelopen jaren de inventarisbeheerders van de gemeenten hiervoor een belangrijke bijdrage

hebben geleverd. Een aantal gemeenten heeft wel twijfels bij de beoordeling, dat wil zeggen dat de bezwaren in zeer veel gevallen werden toegewezen terwijl de gemeente zeer goede argumenten in handen had om te zeggen dat die woning daadwerkelijk niet bewoond is geweest.

Ik zet ons pleidooi nog even op een rijtje. Onze grondbedenking is om de heffing Vlaams te houden. In het voorstel van mevrouw De Martelaer is dat element inderdaad behouden. Wel moet men van een schone lei vertrekken. De fouten uit het verleden moeten weggewerkt worden. De regelgeving dient aangepast te worden waar dat nodig is. Hierbij denken we aan de ontkoppeling van de twee bezwarenprocedures en aan het bijstellen van de vrijstellingen. Tot slot doen we het aanbod om als VVSG mee na te denken over haalbare oplossingen voor een Vlaams leegstandsheffing.

Mevrouw Ann De Martelaer : De bedoeling van het decreet dat ik ingediend heb was inderdaad om de knelpunten op te lossen. Vindt u nu dat daar een oplossing voor gevonden wordt of zegt u dat er nog tekorten zijn?

De heer Xavier Buijs : Ik denk dat er in het decreet een aantal aanzetten zijn om een aantal knelpunten weg te werken. Ik denk dat men moet nagaan wat de inventarisbeheerders van de gemeenten als concrete knelpunten ervaren en in welke mate dat overeenstemt met het voorstel dat u hebt voorgelegd.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik heb toch een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de twee procedures.

De heer Xavier Buijs : Dat vinden we een zeer goed onderdeel van uw voorstel. Eerst moeten de mensen bezwaar maken tegen de opname op de lijst van leegstand. Het is inderdaad moeilijk om vast te stellen of een woning gedurende geruime tijd leeg staat. Er zijn ook eigenaars die alles zullen doen om die heffing te ontwijken en dus moeten we de mensen niet zomaar op hun woord geloven. Daarom is het belangrijk dat mensen gemotiveerde bezwaarschriften kunnen indienen. Zijn deze mensen toch op de lijst blijven staan, dan kan er langs fiscale kant geen bezwaar tegen dat feit opgenomen worden. Dat lees ik eigenlijk ook in uw voorstel.

Mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht : Jaren geleden waren er verschillende gemeenten en steden die een eigen leegstandsheffing hadden en die voor waren op het Vlaamse niveau en die praktisch geen problemen hadden met hun bevolking. Ze hadden

op dat ogenblik de kinderziekten doorgeworsteld, waardoor het een goede heffing was. Nu heb ik er problemen mee. We zijn bijna verplicht overgestapt naar een gewestelijke heffing. Op het ogenblik dat ook bepaalde steden weer overgingen naar de manier waarop het decreet het voorschreef, waren wij op de hoogte van het feit dat dat men bijvoorbeeld per provincie maar vijf medewerkers had, waardoor er dozen van inventarislijsten jaren zijn blijven staan. Wat betreft de opmaak van de inventarislijst wordt die in bepaalde gemeenten openbaar gemaakt en krijgen de mensen de tijd om te reageren, waarna controle wordt gedaan. Anderzijds is het zo dat dit systeem maar pas sinds een paar jaar goed is beginnen werken. Ik heb altijd moeite als men zaken splitst. Ik merk in de praktijk dat men nu veel meer bezwaarschriften heeft en dat veel meer mensen daar gebruik van maken. Als men de gemeenten iets oplegt, dan moeten die er voor betaald worden. Als we het zelf doen moeten we ook betaald worden voor een zaak die een ander niet doet. Ik denk niet dat dit de totale weergave is van alle steden en gemeenten die dit als advies geven.

De heer Xavier Buijs : De VVSG is het ermee eens dat de heffing op Vlaams niveau moet gehouden worden. De gemeenten hebben nu al de mogelijkheid om inventarisbeheerder te zijn, maar in de praktijk wordt daar weinig werk van gemaakt.

Mevrouw Hilde De Lobel : Het verwondert me ten stelligste dat de VVSG de heffing op Vlaams niveau wil houden. Ik dacht dat steden en gemeenten verdediger zijn van het principe dat zo veel mogelijk op het laagste niveau moet gebeuren.

In verband met de splitsing van de vaststelling en de heffing ben ik het volledig eens met mevrouw De Maght.

Ik wil de heer Buijs nog vragen hoe hij aankijkt tegen de problemen en de mogelijkheden die gelinkt zijn aan het opmaken van de lijsten door de gemeenten. Het is duidelijk dat de regels daarvoor eerder opgemaakt werden voor kleinere gemeenten. Steden hebben dan ook veel meer met moeilijkheden te kampen.

De heer Xavier Buijs : Leegstand is inderdaad zeer moeilijk vast te stellen, waarschijnlijk nog meer in grote steden dan in kleinere gemeenten. Leegstand boven een winkel, of ergens op een tiende verdieping is helemaal moeilijk te controleren van buiten uit. Maar er zijn nog geen mogelijkheden om ter controle ook naar binnen te gaan. Daarbij komt nog dat de eigenaar heel gemakkelijk bezwaar kan aantekenen. Anderzijds ben ik het er niet mee eens

dat de regels voor het opmaken van de lijsten eerder op de kleinere gemeenten gericht zijn.

Mevrouw Dominique Guns : De spreker verklaarde dat hij het goed vond dat de heffingen door Vlaanderen geïnd worden, omdat Vlaanderen verder van de burger staat. Het verwondert mij dat de gemeenten dat goed vinden. Verder af staan betekent ook dat er geen voeling is met de burger. De gemeenten kunnen toch genuanceerder oordelen ?

De heer Xavier Buijs : Dit was allicht niet mijn beste argument. Een overheid moet optreden als zij moet optreden. Maar het is inderdaad zo dat de gemeenten meer rekening kunnen houden met specifieke gevallen en specifieke situaties.

2. Uiteenzetting door de heer Piet Van Theemsche, huisvestingsambtenaar stad Lokeren

De heer Piet Van Theemsche : Ook Lokeren doet actief aan bestrijding van de leegstand sinds 1994. In 1994, 1995 en 1996 had de stad een eigen reglement, maar wij waren eind 1995 zeer blij met het decreet van de Vlaamse overheid over de bestrijding van de heffing. De behandeling van de bezwaren verliep toen nog via de bestendige deputatie, maar voor de gemeentelijke ambtenaren en voor de gemeentelijke politici was het verre van aangenaam als mensen op het dienstbetoon langskwamen met de klachten over de belasting op leegstand. Mensen zochten altijd een zondebok, en wij werden er vaak van beschuldigd het hen "gelapt" te hebben.

Vanaf 1997 kan de vaststelling door de gemeente gebeuren, maar als die het nalaat neemt de Vlaamse overheid die taak over. Maar die situatie wringt : wij vinden dat dit enkel en alleen de taak van de gemeenten moet zijn. Anderzijds zijn wij zeer gebaat met de bescherming van bovenuit, in de vorm van een Vlaamse reglementering. De gemeenten kunnen intern een aantal problemen vrij gemakkelijk oplossen omdat ze er dicht bij staan. Voor de diensten van de Vlaamse overheid ligt dat praktisch dikwijls moeilijker. Op provinciaal niveau is er veel te weinig personeel. Het is niet evident dat de leegstandscontroleurs ook nog advies over ongeschiktheid en onbewoonbaarheid moeten geven.

Er is een groot verschil tussen de gemeenten die de inventaris wel opmaken, en zij die dat niet doen. Het opstellen van de vermoedenslijst beperkt zich in vele gevallen tot het opstellen van een lijst met de panden waar volgens het bevolkingsregister nie-

mand ingeschreven is. Dat klopt helemaal niet met de werkelijke leegstand.

Wij waren in 1997 blij verrast met de Vlaamse regelgeving en met de verankering in de Vlaamse Wooncode die daarop volgde.

Toch zijn er nog een aantal kinderziekten. Omdat de inning vrij laat gebeurt wordt het beoogde effect voor een deel tenietgedaan. Het is ook jammer dat de inningen door de fiscale administratie, en niet door de administratie huisvesting gebeuren. Op die manier lijkt het erop dat zoveel mogelijk heffingen moeten gebeuren, terwijl het eigenlijke doel was iets aan de leegstand te doen.

Door de jaren heen werd het begrip “leegstand” uitgehold: vermits stapelplaatsen niet aan de criteria van de leegstand beantwoorden zetten slimme eigenaars wat rommel in hun lege pand, zodat het effectief niet meer leeg staat.

In de loop van de voorbije jaren werden een aantal voorstellen gedaan om een en ander bij te sturen. Het is verheugend dat er nu schot in de zaak komt. De polemieken in de pers kwamen erop neer dat de situatie zodanig verzuurd zou zijn, dat Vlaanderen de hele problematiek liever kwijt dan rijk was, en het de hele zaak maar wat graag aan de gemeenten overliet. Maar ik denk dat we al een heel eind ver zouden geraken met een paar kleine bijstellingen van het huidige decreet.

In het ontwerp van decreet dat voorligt staan een aantal heel positieve dingen. Zo is het toe te juichen dat de heffingen voortaan per kwartaal zullen geïnd worden, en dat beroep in eerste instantie moet ingediend worden bij wie de inventaris beheert.

Maar er is ook een aantal dingen die zeker moeten herbekeken worden. Hoe zal het praktisch in zijn werk gaan om een deel van de heffing terug te betalen? Als het decreet goedgekeurd wordt zoals het er nu uitziet, zal er een gigantisch administratief kanon op poten moeten gezet worden, maar zullen de gewenste resultaten vermoedelijk niet gerealiseerd worden.

Ook het systeem van aangetekend schrijven is niet erg gunstig. Ik krijg nu al opmerkingen over de veelheid aan aangetekende brieven.

Het meest storend aan het voorstel vind ik de mogelijkheid om een tijdelijke vrijstelling te verkrijgen als men de woning te huur of te koop stelt tegen marktvoorwaarden. Welnu, alles is te huur of

te koop. Het punt van discussie is meestal de prijs. Men vraagt veel te veel. De markt regelt de prijs, zo is het. Men hoort de mensen niet klagen terwijl de prijzen stijgen tot op het punt dat men *over the top* gaat. En dan is het de schuld van de overheid met haar belasting op leegstand en dergelijke. Als men de genoemde vrijstelling gaat invoeren, verdwijnt de heffing als hefboom voor bewustmaking en gedeeltelijke bevrozing van huur- en verkoopprijzen.

Tot slot enige suggesties uit mijn ervaring. Ik pleit er nadrukkelijk voor dat de heffing Vlaams blijft, meer bepaald de regelgeving, de behandeling van bezwaren en de inning. Dat garandeert de verankering binnen de Vlaamse Wooncode, creëert eenduidigheid en algemene bekendheid. Men kan niet alles blijven afschuiven op de gemeenten zonder dat daar geld tegenover staat. Men mag niet letterlijk en figuurlijk de klok terugdraaien door terug te keren naar de problemen van 10 jaar geleden. Ik pleit voor een gedeelde verantwoordelijkheid.

Ik ben voorstander van het behoud van het huidige systeem met enkele bijstellingen. Zo moet het begrip leegstand duidelijk bepaald worden. De kleine wijziging uit 1999 moet zo vlug mogelijk geschrapt worden. Het is onverantwoord dat woningen in een centrum gebruikt worden als opslagplaats en daarmee aan de kwalificatie ‘leeg’ ontsnappen.

De gemeenten moeten de inventarissen beheren. Doen zij dat niet, dan moet de Vlaamse overheid dat niet in hun plaats gaan doen. Men kan met die middelen beter de gemeenten ondersteunen die er wel werk van maken. Het is ook wenselijk dat de beroepen behandeld worden in de huisvestingssector en niet in de fiscale administratie.

Wat het aanschrijfbeleid betreft, breek ik een lans voor onze methode. Wij schrijven eigenaars aan – zonder technisch verslag of administratieve akte – als er een vermoeden van leegstand is. Men heeft dan een maand om te reageren. Weerlegt men de leegstand niet, dan komt de woning na een maand op de inventaris terecht. In die zin vind ik ook het voorstel van mevrouw De Martelaer goed om een jaar de kans te geven iets aan de leegstand te doen, terwijl de eigenaar nu veelal met de rug tegen de muur en voor een voldongen feit staat.

Dat een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning meteen na de beslissing van de burgemeester op de inventaris terecht komt, is niet zo gelukkig, noch voor hem, noch voor de eigenaar. Ik pleit voor een wachtperiode van bijvoorbeeld 4 maanden.

De heffing per kwartaal is een stap in de goede richting. En bij de fiscale administratie moet alleen fiscaal beroep mogelijk zijn en niet dat men terugkomt op de inhoudelijke aspecten.

Mevrouw Ann De Martelaer : U en de mensen op het terrein vragen dus niet dat de regelgeving gemeentelijk wordt. Thans maakt de gemeente een vermoedenslijst.

De heer Piet Van Theemsche : Als ze geen inventarisbeheerder is. Als ze dat wel is, gaat ze uit van haar bevolkingsregister en leidt daaruit af in welke woning al een jaar niemand is ingeschreven. Als AROHM de inventarisbeheerder is, is de gemeente verplicht om vermoedenslijsten door te sturen, maar nogal wat gemeenten zeggen dan : hier is ons bevolkingsregister, trek er uw plan mee.

Mevrouw Ann De Martelaer : De gemeente moet volgens u dus meer meewerken aan de inventaris, aan wat AROHM nu – onderbemand – doet. Past mijn voorstel daarin ?

De heer Piet Van Theemsche : Het voorstel heeft duidelijk het decreet op de leegstand van bedrijfsgebouwen als leidraad. Maar daar zijn er in Vlaanderen veel minder van dan van woningen. Aangezien die procedure zo omslachtig is, wordt dat administratief een zware dobber voor de gemeenten.

Mevrouw Ann De Martelaer : Wat stelt u dan voor ?

De heer Piet Van Theemsche : Laat het decreet wat het nu is, maar verplicht de gemeenten voor een stuk de inventaris te beheren. Thans is het zo dat men na een jaar leegstand theoretisch in aanmerking komt voor technisch verslag enzovoort. Welnu, bouw een tussenstap in, waarbij men na een jaar leegstand aangeschreven wordt en men dan na een periode van bijvoorbeeld vier maanden zonder dat er iets gebeurde, automatisch op de inventaris komt en een heffing verschuldigd is. Dan nog een jaar wachten is te lang. Een woning die een jaar leegstaat is immers al 11 maanden een doorn in het oog van de passerende stadsbewoners, al ligt dat op het platteland misschien anders. Daar is een leegstaande woning minder bedreigend.

Mevrouw Ann De Martelaer : Creëert men geen ongelijkheid tussen de gemeenten door ervoor te kiezen prioriteit te verlenen aan diegene die het wel willen doen.

De heer Piet Van Theemsche : Dat is zo. Wij zijn een gemiddelde gemeente, geen grootstad en ook

geen plattelandsgemeente. Er zijn gemeenten waar de verantwoordelijke ambtenaar bijvoorbeeld ook bouwvergunningen moet afleveren. Het beleid moet ook voor die gemeenten bruikbaar zijn. Maar men moet in elk geval de grote gemeenten die het inventarisbeheer niet ter harte nemen, meer op hun plichten wijzen. Tegenover plichten moet natuurlijk ook geld staan, want men zit al vlug met een voltijdse opdracht.

Mevrouw Dominique Guns : U gaat uit van het vermoeden van leegstand op grond van het bevolkingsregister. Maar als er niemand in een bepaalde woning is ingeschreven, betekent dat nog niet dat daar niemand woont. Men moet het onderscheid maken tussen woon- en verblijfplaats, tussen domiciliëring en feitelijke bewoning. Niemand is verplicht zich in te schrijven waar hij woont. Dat is een zaak van eigenaar of huurder. Op grond daarvan een procedure starten, raakt juridisch kant noch wal. Men jaagt alleen de eigenaars op kosten.

De heer Piet Van Theemsche : De gemeente is beter geplaatst dan de provincie om dat in te schatten. Vaak reageren eigenaars niet op brieven en gaan zij pas in beroep – twee jaar later – als zij hun aanslagbiljet ontvangen. Wij kennen dat probleem. Heel wat mensen gaan zich elders domiciliëren uit fiscale motieven. Waarom leggen zij niet gewoon hun situatie uit aan de gemeente ? Het is immers de bedoeling van het decreet om de reëel bestaande misbruiken aan te pakken.

Mevrouw Dominique Guns : Hebt u er ooit al eens aan gedacht dat mensen niet reageren op de inventaris omdat ze niet weten wat ze moeten doen ? Ze reageren wel als ze de heffing in de bus krijgen, omdat ze dan in paniek raken.

De heer Piet Van Theemsche : Er bestaan modelbrieven. Maar zelfs als men die verspreidt, weten sommigen nog niet wat ze moeten doen. Het komt erop aan de brieven zelf gebruiksvriendelijker te maken. Dat doen wij ook, op gemeentelijk vlak. Nog niemand zei mij dat hij ze niet begreep.

De heer Carlo Daelman : Gaat men altijd ter plaatse voor men een huis op de inventaris plaatst ?

De heer Piet Van Theemsche : Altijd.

De heer Carlo Daelman : Doet u ook vaststellingen op grond van energiefacturen ?

De heer Piet Van Theemsche : Heel weinig. Electabel hielp ons formeel, maar de vrijmaking van de energiemarkt heeft de toegang bemoeilijkt. Al-

leen als er twijfels zijn bij een klaarblijkelijk leegstaande woning, gaan wij bij de energiebedrijven te rade.

De heer Carlo Daelman : Als u ter plaatse gaat, kan u dan binnen ?

De heer Piet Van Theemsche : Bijna nooit. De brieven die wij thans schrijven, zijn overigens ook geen akten van leegstand. Men komt nog niet meteen op de inventaris, en de mensen ervaren dat als positief.

De heer Mark Van der Poorten : Ook al is een woning onbewoonbaar verklaard door de burgemeester, toch is elke gemeente verplicht op dat adres iemand in te schrijven in het bevolkingsregister. Dat is het gevolg van een wet en een decreet die elkaar tegenspreken.

De heer Piet Van Theemsche : Het Vlaamse Gewest en de federale overheid moeten daar dringend afspraken over maken. Tot op vandaag heeft bij ons niemand zijn wil doorgedreven. Ik ben ervan overtuigd dat het probleem in grote steden als Gent en Antwerpen groter is.

3. Uiteenzetting door de heer Marc Goemaere, meldpunt Krotbelasting

De heer Marc Goemare : Toen we in oktober het meldpunt Krot- en Leegstandsbelasting oprichtten, konden we nooit voorzien hoeveel problemen er op ons zouden afkomen. Ik zal onze doelstellingen niet herhalen omdat ik weet dat de meeste commissieleden onze website geregeld bezoeken.

Het meldpunt is opgezet als forum voor iedereen die op de administratie botst of zich gedupeerd voelt. Ons voorstel is een weergave van de vele reacties die wij gekregen hebben. Mijn invalshoek is die van de slachtoffers waardoor ons voorstel haaks zou kunnen staan op alle andere. Het meldpunt is opgericht toen minister Keulen verklaarde het decreet te willen veranderen. Wij volgen die aanpassing van nabij. Het feit dat we hier uitgenodigd zijn, wijst op de openheid van het Vlaams Parlement.

De voorbije maanden hebben we met alle betrokkenen contact gehad. Bovendien heb ik de commissiebespreking over de beleidsnota van minister Keulen bijgewoond. Uit dat alles besluit ik dat de slachtoffers wel degelijk gehoord worden. Dat hun klachten op verschillende manieren geïnterpreteerd worden is niet meer dan logisch.

Het decreet van 1995 beoogt de verbetering van de leefomgeving en de bestrijding van de kansarmoede. Uit de talrijke dossiers en uit de commentaren van de commissieleden blijkt dat het bij goede intenties is gebleven. Sommigen geven zelfs toe dat de al te rigide en zelfs onmenselijke toepassing van dit decreet in bepaalde gevallen tot een sociaal bloedbad heeft geleid, zij het vermomd als zuiver fiscale operatie. Iedereen kent de cijfers over het aantal heffingen, beroepen, de kosten, afwijzingen, enzovoort. Deze cijfers zijn spectaculair en voor bepaalde mensen schrijnend.

Mocht één decreetwijziging volstaan om de problemen op te lossen, dan zou dit een simpel dossier zijn. De waarheid is echter anders. De meeste klachten die wij ontvangen slaan niet alleen op meerdere punten uit dit decreet. Men heeft het ook vaak over de administratieve verwerking.

Ik zou gemakkelijk een top 100 van klachten kunnen opstellen, maar beperkt me bewust tot 10. Een aantal klachten valt niet onder de bevoegdheid van dit parlement, maar ik ben maar de spreekbuis van de talrijke slachtoffers. Men klaagt vaak over de beroepstermijnen, over de subjectieve beoordeling, over de administratieve muur, over de ook voor ervaren juristen onduidelijke beroepsprocedure, over de vraag of een bouwvergunning nodig is, over de verhouding tussen huurder en verhuurder, over de reactie van de fiscale en administratieve instanties, over de hardvochtigheid van de administratie bij ziekte, scheiding, overlijden of financiële problemen, over de onduidelijke bevoegdheidsverdeling tussen de lokale overheid en het Vlaamse Gewest en over de overdreven hoge aanslagvoeten.

In de meeste dossiers klaagt men over drie problemen. Ik heb een samengevat dossier laten uitdelen ter illustratie van de talrijke problemen waarmee de mensen geconfronteerd worden en van de veroorzaakte miserie. Dat alles wijst erop dat het decreet van 1995 een miskleun is ondanks alle goede bedoelingen. Door de foute aanpak kan het decreet niet verbeterd worden met wat knip- en plakwerk.

Het voorstel van mevrouw De Martelaer vind ik om een drietal redenen positief. Het is de eerste concrete aanzet tot een nieuw decreet. De beroepstermijnen en de termijnen voor herstelwerkzaamheden worden aanzienlijk verlengd. Dit voorstel biedt ruimte tot een menselijker aanpak.

Contacten met juristen en slachtoffers verplichten ons echter enkele fundamentele opmerkingen te maken. Dit voorstel van decreet blijft een aanpas-

sing van een gammel decreet. Dit voorstel van decreet schiet voorbij aan de oorspronkelijke doelstellingen. Van positieve stimuli is geen sprake, ook al denkt minister Keulen in die richting. De leegstand wordt nog altijd vastgesteld als er een vermoeden is.

Op basis van onze ervaring hebben wij een eigen voorstel geformuleerd. Onze ideeën zijn in de loop van onze werking grondig geëvolueerd. Aanvankelijk dachten wij dat enkele kleine wijzigingen zouden volstaan, maar ondertussen weten we dat aanpassingen alleen niet zullen volstaan. Wij zijn voorstanders van een radicale koerswijziging. Ons voorstel heeft belangrijke juridische en financiële implicaties die we zelf niet kunnen oplossen. We beschouwen dat als de verantwoordelijkheid van de politici.

Het decreet van 1995 moet afgeschaft worden. Drie maanden lang zijn wij op zoek geweest naar advocaten die onze dossiers willen verdedigen tegen de lokale of Vlaamse administratie. Hun antwoord luidde steeds dat ze door het bos de bomen niet meer zagen. Het decreet wordt op zodanig veel verschillende manieren toegepast dat zulke dossiers verdedigen een verloren zaak is.

Verkrotting, leefstand en verwaarlozing mogen dan nauw verweven zijn, ze moeten afzonderlijk aangepakt worden. Er moet gezocht worden naar een objectief meetinstrument in plaats van het huidige puntensysteem. Het nieuwe instrument is er zelfs niet op gericht leegstand en verkrotting te inventariseren en te bestraffen. Het nieuwe instrument moet een onderscheid maken tussen bewuste en misdadige leegstand, verkrotting en verwaarlozing en leegstand als gevolg van sociale of administratieve problemen.

Leegstand als gevolg van huisjesmelkerij of speculatie, kan strafrechtelijk vervolgd worden. Onvrijwillige leegstand verdient geen fiscale of administratieve vervolging. De brave burgers – die de overgrote meerderheid vormen – hebben geen boodschap aan de overreglementering, maar wel aan stimuli omdat verkrotting het gevolg is van financiële problemen.

Deze radicale herziening heeft twee gevolgen die eigenlijk al onmiddellijk in gang zouden mogen gezet worden. Dat het huidige decreet wordt gewijzigd of afgeschaft, lijkt vast te staan. In afwachting echter vinden wij dat het de taak is van dit parlement om de vele duizenden dossiers meteen te bevriezen. Zovele mensen zitten nu in pure miserie afbetalingsplannen te onderhandelen voor dossiers

die wellicht al over enkele maanden als 'wettelijk in orde' kunnen beschouwd worden. Wetten zijn er om de mensen te beschermen, niet om ze in financiële, geestelijke, familiale en sociale problemen te brengen. Eens het decreet gewijzigd of afgeschaft is, moet voor de mensen wiens dossier hangende is, of die in volle afbetalingsplan zijn, de mogelijkheid geschapen worden om hun dossier individueel en op administratief eenvoudige wijze, te laten herbestuderen, in het licht van de nieuwe wettelijke situatie.

4. Uiteenzetting door de heer Bart Gille, CVBA Sertius

De heer Bart Gille : In 2002 waren er 18.400 bezwaarschriften en we hebben er 9.200 weggewerkt. Ik ga voornamelijk spreken over mijn ervaringen bij de afhandeling van fiscale dossiers. Tijdens die periode dat ik met die problematiek ben bezig geweest, heb ik vaak mijn wenkbrauwen gefronst. Ik denk dat het met België niet echt goed zou gaan wanneer in de personenbelasting 60 procent van de mensen een bezwaar zou indienen, waarbij dan nog 50 procent van die bezwaren gegrond worden verklaard. Dat is de realiteit vandaag. Mijn collega's en ikzelf hebben vaak verbaasd gekeken.

Gans het gebeuren is een administratief kluwen. Ik kan mij voorstellen dat heffingsplichtigen vaak het bos door de bomen niet meer zien. Wanneer u betwist dat u op de inventaris of op de vermoedenslijst komt en plots een aanslagbiljet in uw bus krijgt, dan begrijpt u het niet meer. U was niet akkoord met het feit dat u zou geïnventariseerd worden, maar toch ligt daar plots die aanslag. Wanneer u geen beslissing gekregen hebt, is het niet meer dan normaal dat heffingsplichtigen bij hun bezwaar dat gaan opwerpen. Als jurist moet ik u dan ook zeggen dat dit ingaat tegen de beginselen van goed bestuur.

De informatieverstrekking verloopt vaak gebrekkig. Mensen krijgen bepaalde documenten thuis gestuurd en weten niet wat ze er mee moeten doen. Het is pas wanneer zij het aanslagbiljet krijgen dat zij gaan reageren. Het is dan vaak te laat.

In het decreet staan heel wat onduidelijkheden en interpretatieproblemen. We denken hierbij aan de termijn om bezwaar in te dienen. In hetzelfde artikel is dat één keer 30 dagen en een lijn verder is dat een maand dat u de tijd hebt om bezwaar in te dienen. Zo staan er wel meer dingen in.

Wat vaak aangevochten wordt door heffingsplichtigen, is de onbevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Men zegt hierbij vaak dat er al een onroerende voorheffing, een kadastraal inkomen en dergelijke meer is. Deze discussie is beslecht. Daar bestaat een vaste rechtspraak over die zegt dat dat argument niet ter zake doet.

Belangrijk element vind ik dat, voor wat betreft de vaststelling van leegstand, het decreet een bezoek ter plaatse niet verplicht stelt. Vaak is het zo dat het een puur administratieve opname is die soms in strijd met de werkelijkheid is. In Blankenberge bijvoorbeeld is men ooit vergeten vast te stellen dat er ook mensen zijn die een tweede verblijf hebben en als men dan voortgaat op de indicie dat daar de mensen ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, dan creëert men problemen. Dat zijn dus flaters.

Een ander probleem is onvrijwillige leegstand, bijvoorbeeld omwille van onverdeeldheid na een erfenis, aanvraag van een bouwvergunning, een huis dat niet verkocht of verhuurd geraakt. Er is een mogelijkheid tot vrijstelling binnen het huidige decreet omwille van een lopende gerechtelijke procedure. Dat wordt door de administratie niet zo aanvaard en wordt door vele heffingsplichtigen als zeer onrechtvaardig en zeer onbillijk beschouwd.

Een ander probleempunt in het huidige stelsel is dat er onvoldoende afstemming is met de heffing inzake de verwaarlozing van bedrijfsruimten en dat er daar ook vaak vergissingen zijn. Het gaat dan om panden die opgenomen worden in de wetgeving over bedrijfsruimten, terwijl ze eigenlijk in de wetgeving op de leegstand van gebouwen en woningen zouden moeten zitten.

Bij sommige inventarisbeheerders is er een gebrekkige opvolging van de dossiers. Dossiers zijn niet altijd up-to-date. Het kan bijvoorbeeld dat een pand al jaren gesloopt is en dat het toch nog steeds op de inventaris voorkomt.

Ander probleem is dat vaak de verkeerde houder van het zakelijk recht wordt aangesproken. Er wordt bijvoorbeeld vaak de naakte eigenaar aangeschreven, terwijl het de vruchtgebruiker moet zijn. Dat is een probleem dat voortvloeit uit onze wettelijke erfopvolging.

Verkeerde incohiering komt vaak voor. Renovatie zonder stedenbouwkundige vergunning geeft geen aanleiding tot schorsing. Dat is een probleem dat voortgekomen is uit het feit dat men dacht dat enkel substantiële werken die enkel met een bouwvergunning kunnen aangetoond worden, kunnen

aanleiding geven tot schorsingen. Dat geeft aanleiding tot problemen in die zin dat er mensen zijn die effectief werkzaamheden doen, die kunnen leiden tot het wegwerken van de problematiek en waarbij er absoluut geen bouwvergunning noodzakelijk is.

Wat wij vaak tegengekomen zijn tijdens de afhandeling van de bezwaarschriften, waren foutief gemotiveerde administratieve aktes, wat natuurlijk een probleem is, want dat leidt tot een nietige aanslag en een nietige heffing. De inventarisbeheerders kunnen hier niet altijd iets aan doen, omdat het systeem hen niet altijd toeliet het onderscheid te maken tussen een gebouw en een woning. Als men de leegstand van een gebouw gaat motiveren op basis van het feit dat er geen inschrijving is in het bevolkingsregister, dan is dat een foutief gemotiveerde administratieve akte, hetgeen leidt tot een nietige heffing.

Er werd ook niet altijd rekening gehouden met het feit dat de eigenaar overleden is. Ook belangrijk is dat er vandaag nog altijd geen invulling gegeven is aan de problematiek van het effectief en niet-occasioneel gebruik. Het is zo dat binnen het decreet gesteld wordt dat de problematiek door de Vlaamse regering verder zou moeten ingevuld worden. Er zijn vandaag sommige inventarisbeheerders die zeggen dat ze de versoepeling van het decreet niet toepassen omwille van het feit dat de Vlaamse regering het niet heeft uitgevoerd.

De invulling van het begrip gerechtelijke procedure leidt nog al eens tot interpretatieproblemen. Een heel heikel punt is de problematiek van woningen boven winkels, waarmee de problematiek van de oppervlakteverhoudingen onlosmakelijk verbonden is.

Mijn persoonlijke mening is dat voor heel veel van die bezwaarschriften die wij behandelden, het vaak makkelijker was om concreet de situatie te kennen en te rade te gaan bij de gemeentebesturen. Het zijn immers de gemeentebesturen die kort op de bal kunnen spelen.

Mijn voorzichtige conclusie is dat deze heffing beter in handen zou zijn van de gemeentebesturen in plaats van op het niveau van het Vlaamse Gewest.

Wat het voorstel van decreet betreft, wil ik kort een aantal opmerkingen formuleren. Het is ontegensprekelijk zo dat, als men zou opteren voor een aanpassing of een vervollediging van het huidige labiele leegstandsdecreet, daar een aantal goede

punten in zitten en dat daar anderzijds een aantal zaken in zitten die ik met enige verwondering heb bekeken. In de memorie is een mooie tijdslijn geschetst en wordt er gesproken over een beroepstermijn tegen dat registratieattest van één maand, gevolgd door een beslissing binnen de twee maanden, terwijl de tekst van het voorstel van decreet spreekt over 90 dagen, 30 dagen en 60 dagen.

Het is me opgevallen dat men voor de beroepsprocedure een beetje in de richting van de reglementering van de bouwvergunningen denkt. Het systeem van een aangetekend herinneringsschrijven, waarbij de conclusie zou zijn dat het pand na een jaar niet als opgenomen zou beschouwd worden, vind ik zeer gevaarlijk. Een dergelijk systeem is niet geheel waterdicht omdat het heel gemakkelijk is een lege enveloppe aangetekend te versturen en achteraf te beweren dat het om een herinneringsschrijven ging.

Vestiging van de heffing tot uiterlijk de laatste dag van het daaropvolgend kwartaal vind ik als termijn iets te krap.

De bepaling dat de mede-eigenaar bij de procedure moet betrokken worden, vind ik niet relevant : het is een evidentie dat een aanslag op de juiste manier verzonden wordt, namelijk naar de gezamenlijke mede-eigenaars.

De procedure voor toegang van bevoegde ambtenaren en inzagerecht voorziet, wanneer er geen toegang verleend werd, een weerlegbaar vermoeden van leegstand en/of verwaarlozing. Dat is zeker aanvaardbaar. Maar ik heb het moeilijker met de mogelijkheid van aangifte door derden : een verklikkingssysteem zal ongetwijfeld tot misbruik en pesterijen leiden.

Ik ben voor het technisch verslag tot vaststelling van de leegstand. De Vlaamse regering zou hier uitvoering moeten aan geven. Vandaag kennen we enkel de motivering op basis van de indiciën binnen de bepaalde wetgeving. Ik zie niet goed in wat we hier nog aan toe kunnen voegen. Leegstand is een feitelijke kwestie, en dit in tegenstelling tot verwaarlozing waarvoor objectieve criteria kunnen vastgelegd worden. Daarom pleit ik voor een vaststelling door de gemeenten : zij kunnen het kortst op de bal spelen omdat ze de situatie het best kennen. Zij kunnen zich het best zelf bezighouden met zowel het inventariseren en het innen van de heffingen, als met de eventuele bezwaarprocedure.

De paragraaf over het informeren over de gevolgen van de opname en de voorwaarde voor schrap-

ping, schorsing of vrijstelling kan ik alleen maar toejuichen. Rond de schorsende werking van het bezwaar kunnen pro's en contra's aangehaald worden, maar ik heb het wel moeilijk met het feit dat door hen die beroep aantekenden en dat ook wonen, toch nog een onkostenvergoeding van 20 procent van het bedrag van het aanslagbiljet moet betaald worden. Dit is naar mijn gevoel onaanvaardbaar.

Ook de beslissingstermijn is een heikel punt. De bezwaarprocedure verloopt veel te traag door een onderbemanning van de diensten van het Vlaamse Gewest. Daar heerste de laatste jaren een echte overrompeling. Er wordt in het ontwerp van decreet nu opnieuw een termijn van drie maanden voorzien. Ik pleit ervoor een termijn te stipuleren die haalbaar is, zelfs al is die dan wat langer. Dat komt de duidelijkheid alleen maar ten goede.

In het luik over de tijdelijke vrijstelling wordt de term 'marktconforme marktvoorwaarden' gebruikt. Dit zal volgens mij aanleiding geven tot gigantisch veel betwistingen.

De schorsing voor renovatie zonder stedenbouwkundige vergunning indien er een gedetailleerd renovatieschema is, vind ik een goede zaak.

Mevrouw Ann De Martelaer : Voorgaande sprekers missen in het decreet objectieve criteria voor de leegstand ; u stelt nu dat die zeer moeilijk vast te leggen zijn en pleit voor een tussenweg in de vorm van een technisch verslag. Ik ga ervan uit dat de ervaring intussen toch al groot genoeg moet zijn om een aantal criteria objectief te omschrijven. Is het niet nodig toch enigszins te objectiveren ?

De heer Bart Gille : Inventarisbeheer is en blijft moeilijk. Er wordt enkel op basis van een aantal indiciën gewerkt. Het grote probleem daarbij is dat de vaststelling vaak van op afstand moet gebeuren omdat er geen mogelijkheid is het pand te bezoeken. Vaak gaat men dan gewoon na of het bewuste adres volgens de bevolkingsregisters dienst doet als woonplaats of als tweede verblijf. Maar om effectieve leegstand te kunnen beoordelen moet veel korter op de bal gespeeld worden, en moet de situatie ter plekke geëvalueerd worden. Dat gebeurt veel te weinig.

Mevrouw Ann De Martelaer : Mijn oplossing in het voorstel van decreet bestaat erin dat de persoon die een schrijven ontvangt de diensten uitnodigt om te bewijzen dat het pand niet leegstaat. Op dat ogenblik kunnen de diensten effectief nagaan of er al dan niet sprake is van leegstand.

De heer Bart Gille : Dat zou kunnen werken op voorwaarde dat er voldoende mankracht is en dat de heffingsplichtige op tijd reageert.

Mevrouw Ann De Martelaer : Met hoeveel mankracht werden de bezwaarschriften onderzocht ?

De heer Bart Gille : Aan de hele afhandeling van de 18.400 bezwaarschriften werkten 120 mensen.

Mevrouw Ann De Martelaer : Het zou zinvoller zijn dat personeelsbestand veel vroeger in de procedure in te zetten.

Mevrouw Veerle Heeren : Vindt u, met al de opgedane ervaring, het belangrijk dat de leegstandheffing blijft bestaan ?

De heer Bart Gille : De heffing moet zeker blijven ; het is duidelijk dat ze positieve gevolgen heeft op het vlak van de bestrijding van de leegstand. Vandaag loopt de concrete invulling echter fout. De hele zaak regelen vanuit het Vlaamse Gewest lijkt me bijzonder moeilijk omdat de afstand te groot is. Ik pleit ervoor alles weer naar de gemeenten te brengen. Sommigen noemen dit de klok terugdraaien, maar dat is niet zo. Het bestrijden van de leegstand is een bij uitstek lokale aangelegenheid ; het is een zaak voor steden en gemeenten.

Mevrouw Veerle Heeren : Schuilt daar geen gevaar in voor ongelijke heffingen ? Alle Vlamingen zijn toch gelijk voor de wet ?

De heer Bart Gille : De problematiek als dusdanig is ook al zeer verschillend van regio tot regio. Er zijn plaatsen waar de bouwgrond 10.000 frank per vierkante meter kost ; die situatie is totaal niet te vergelijken met panden in het centrum van Antwerpen. Gelijkheid voor de wet is in dit geval sowieso relatief.

5. Uiteenzetting door de heer Willy Du Bois, AROHM Vlaams-Brabant

De heer Willy Du Bois : Ik hanteer drie invalshoeken : onze ervaring met de werking van de gemeenten, onze ervaring met de werking van Abafim en onze ervaring met de resultaten van de leegstandsheffing.

De gemeenten konden in het kader van de autonomie van de gemeenten ervoor kiezen zelf de inventaris van de leegstand te beheren, ofwel dit te laten uitvoeren door de AROHM-afdelingen. De ge-

meenten dienden wel elk jaar een vermoedenslijst te bezorgen aan die afdelingen met daarop de vermelding van de panden die volgens hen leegstaan of verwaarloosd zijn, met het oog op een vlotte afwerking van de inventarisatie.

Hoeveel gemeenten van de 65 in Vlaams-Brabant beheren zelf de inventaris ? Van de dertien gemeenten die in 1997 de inventaris zelf beheerden, blijven er in 2003 negen over, met andere woorden : 56 gemeenten zijn geen vragende partij om de inventaris zelf te beheren.

Hoeveel van de gemeenten die de inventaris aan AROHM overlaten sturen jaarlijks een vermoedenslijst op ? Bij de start van de leegstandsheffing stuurden 54 van de 56 gemeenten een vermoedenslijst op, wat in 1999 al was gedaald tot 27 en in 2003 tot 23. Nochtans wordt bij elk contact van AROHM met de gemeenten – of het nu over sociale woonprojecten of over kwaliteitsbewaking van woningen gaat – gewezen op het belang van die vermoedenslijst als één van de instrumenten om de woonkwaliteit te verbeteren.

De gemeenten die zelf de inventaris beheren, hebben tot einde 2003 ooit 169 panden geïnventariseerd, dat betekent gemiddeld 21 panden van 1996 tot nu. Hierbij moet echter een serieuze randbemerking gemaakt worden : slechts twee van deze gemeenten – Leuven buiten beschouwing gelaten – hebben zelf geïnventariseerd, de overige werden door AROHM doorgelicht. De twee gemeenten die zelf geïnventariseerd hebben, zijn Kapelle-opden-Bos en Vilvoorde, en zijn goed voor 85 inventarisaties. De andere gemeenten – Drogenbos, Holsbeek, Linkebeek, Oud-Heverlee, Roosdaal en Sint-Pieters-Leeuw – zijn dan wel inventarisbeheerders, maar hebben nooit een pand als leegstaand geïnventariseerd. Als we met dit gegeven rekening houden, hebben de gemeenten die zelf inventariseren gemiddeld 10,5 panden opgenomen – nogmaals, van 1996 tot nu.

Hierbij werd Leuven buiten beschouwing gelaten, omdat anders de cijfers helemaal vertekend worden. Leuven alleen heeft in diezelfde periode 726 panden geïnventariseerd. AROHM heeft voor de andere gemeenten in dezelfde periode 4.692 panden geïnventariseerd, dat betekent 84 gemiddeld. Om dat laatste cijfer te nuanceren wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten die geen en gemeenten die wel een vermoedenslijst opsturen. Gemeenten die geen vermoedenslijst opsturen, inventariseren 2.038 panden, hetzij 61 gemiddeld. Gemeenten die wel een vermoedenslijst opsturen inventariseren 2.654 panden, hetzij 115 gemiddeld.

Nadat de vermoedenslijsten zijn toegekomen bij AROHM, bezoeken de onderzoekers deze gemeenten en gaan ze na welke panden effectief leegstaan en welke niet. Tevens noteren zij onder tussen welke panden volgens hen leegstaan en niet op de vermoedenslijst voorkomen. Daaruit blijkt dat ongeveer 15 procent van de op de vermoedenslijst vermelde panden opnieuw gebruikt worden of bewoond zijn, en dat ongeveer 30 procent bijkomende panden gevonden worden die niet op de vermoedenslijst staan. Tevens blijkt bij de administratieve verwerking van de vermoedenslijst dat heel wat gegevens van de gemeenten niet correct zijn, onder andere die welke betrekking hebben op de eigenaar of op het kadastrale inkomen.

Mijn conclusies zijn de volgende. Zeer weinig gemeenten zijn geneigd zelf de inventaris te beheren, en van degene die het zelf doen, zijn er slechts drie die er effectief iets mee doen. Van de niet-inventarishouders stuurt een minderheid een vermoedenslijst naar AROHM. Gemeenten die wel een vermoedenslijst opsturen, hebben het dubbel aantal panden geïnventariseerd van gemeenten die geen vermoedenslijst opsturen. Onderzoeken en administratieve aktes gebeuren op basis van de vermoedenslijsten die de gemeenten niet-inventarishouders aan AROHM opsturen. Daaruit blijkt dat vele gemeentelijke gegevens onjuist zijn.

De oplossing die erin bestaat de heffing volledig door te spelen naar de gemeenten, lijkt uit het voorgaande niet evident. Als AROHM een rol blijft spelen in de heffing, moet er – zeker wat de leegstand betreft – gezocht worden naar een verfijning van het instrumentarium. Louter voortgaan op gemeentelijke vermoedenslijsten leidt tot te veel onjuistheden.

Vervolgens wil ik ingaan op onze ervaring met de werking van ABAFIM. Op de 13.523 jaren inventarisatie (dit is gelijk aan het aantal panden die ooit geïnventariseerd zijn x het aantal jaren dat zij op de inventaris staan) werden er 5.836 jaren geïnd (dit is het aantal panden waarvoor de heffing ooit geïnd is x het aantal jaren inning), een resultaat van 43,16 procent. Rekening houdend met de foutmarge bij het inventariseren, en rekening houdend met het aantal schorsingen en vrijstellingen, kan men stellen dat het aantal inningen ongeveer gelijke tred houdt met het aantal inventarisaties.

Een belangrijke bemerking is dat deze vaststelling slechts geldt vanaf het ogenblik dat ABAFIM twee externe bureaus heeft ingeschakeld om de bezwaarschriften te verwerken. Zo werden in Vlaams-Brabant in 2003 nog bezwaarschriften ver-

werkt die dateerden van 1997 en 1998. Dat de achterstand in de behandeling van bezwaren aanzienlijk werd ingekort, wordt niet alleen verklaard door het aantal personeelsleden van deze externe bureaus dat supplementair werd ingezet, maar ook door hun wijze van samenwerken met AROHM. Op geregelde tijdstippen kwamen deze personeelsleden naar AROHM om daar in gemeenschappelijk overleg een aantal elementen van het bezwaar uit te klaren. Die overlegmomenten waren bij ABAFIM quasi onbestaande. Dat leidde nogal eens – volgens de inventarisbeheerders – tot het inwilligen van bezwaren op basis van argumenten, die ingingen tegen de vaststellingen ter plaatse van de onderzoekers van de inventarisbeheerders.

Onze ervaring met de resultaten van de leegstandsheffing leert dat van de 5.587 panden die ooit in Vlaams-Brabant werden geïnventariseerd, er 3.429 werden geschrapt, of 61 procent. Dit is misschien de voornaamste conclusie. Niettegenstaande de verbeteringen die nodig zijn indien men de heffing wil behouden, zijn in Vlaams-Brabant zeer veel panden die ooit leegstonden en/of verwaarloosd waren, weer bewoond en opgeknapt. Rekening houdend met het feit dat het heffingsdecreet in de eerste plaats niet werd ingevoerd als een belastingsinstrument, maar als een instrument om de leegstand en de verkrotting te ontraden, kan men hier toch van een succes spreken.

Mevrouw Dominique Guns : Omdat we de Ombudsman al eerder gehoord hebben, weten we hoeveel bezwaarschriften worden aanvaard. De heer Du Bois zegt dat de vermoedenslijst van de gemeenten tot te veel vergissingen leidt. Van die lijst verdwijnt 15 procent waarna de diensten van de heer Du Bois er 30 procent bijtellen. Als blijkt dat op 50 procent van de bezwaarschriften wordt ingegaan, is er een probleem. Een huis komt niet op de inventaris omdat het leeg staat, maar omdat men zich vergist heeft. Soms volstaat de indruk dat het huis niet bewoond is om op die lijst terecht te komen. De conclusie van de heer Du Bois dat de gemeenten onbekwaam zijn, gaat niet op.

De heer Du Bois zegt eveneens dat 61 procent van de woningen van de volledige inventaris zijn geschrapt na een bezwaarschrift. Hij besluit dat alle verwaarloosde panden niet opnieuw bewoond zijn. Ik vermoed dat deze conclusie niet klopt want veel woningen zijn onterecht op de inventaris terecht gekomen. De conclusie dat de gemeenten geen goed werk leveren, gaat niet op als u zich zelf in 61 procent van de gevallen vergist.

De heer Willy Du Bois : Ik heb niet gezegd dat de gemeenten minder bekwaam zijn. Ik heb wel gezegd dat wij ons baseren op vermoedenslijsten van de gemeenten. Als een gemeente ons meldt dat een gebouw leeg staat, gaan wij dat controleren. We kunnen alleen van buiten onderzoeken. Dat is de enige mogelijkheid waarover we beschikken. Dat is wellicht niet de beste methode. Als de leegstandsheffing blijft bestaan, moet de manier van vaststellen verfijnd worden. Op dit moment moeten we ons baseren op de vermoedenslijst en het onderzoek. We zouden de lijst van indicatoren moeten uitbreiden en bepalen dat we pas optreden als aan een bepaald aantal indicatoren is voldaan.

Ik zeg niet dat alle geïnventariseerde panden opnieuw bewoond zijn, wel dat veel ervan opnieuw bewoond zijn. Ik hou wel rekening met vergissingen. Zelfs als er 50 procent vergissingen zouden zijn, dan nog wordt 30 procent opnieuw bewoond.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik dank de heer Du Bois voor zijn objectieve cijfers.

6. Uiteenzetting door de heer Pol Van Damme, Vlaamse Wooninspectie

De heer Pol Van Damme : Leegstand is maar één van de manieren om te waken over de kwaliteit van de Vlaamse woningen. De procedures bij verwaarlozing en ongeschiktheid werken goed. Het probleem is volgens mij beperkt tot de procedure betreffende de leegstand.

De heffing op de leegstand is een middel, geen doel. We mogen de doelstellingen achter de leegstandsheffing niet uit het oog verliezen wanneer we het voorstel van decreet bestuderen. De leegstandsheffing heeft tot resultaat geleid, maar de effecten zullen pas na een bepaalde periode zichtbaar zijn. De situatie in Antwerpen bewijst dat. Omdat er heel wat procedurele problemen zijn met de leegstandsheffing, moeten we zoeken naar mogelijkheden om de procedure te verbeteren. Omdat men zich in deze discussie al te zeer op de problemen concentreert, dreigt men het kind met het badwater weg te gooien.

Een eerste punt bij de bespreking van het voorstel betreft de toewijzing van de heffing aan een bestuursniveau. In het voorstel van decreet blijft de leegstandsheffing een gewestelijke heffing, maar krijgen de gemeenten de kans om ze over te nemen als ze over een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan beschikken. Dat is een goed voorstel omdat een gemeentelijk structuurplan aandacht

besteedt aan leegstand. Toch kunnen een aantal kanttekeningen worden geplaatst.

Momenteel hebben de gemeenten de kans een belasting te heffen, naast de gewestelijke heffing. Twintig procent van de gemeenten doet dat. Gemeenten die dat niet doen, kunnen werken door middel van opcentiemen. Dat doet 36 procent van de gemeenten. In het voorstel van decreet wordt de huidige toestand niet geregeld. Als we de gemeenten de kans bieden dit systeem over te nemen, moeten we de huidige toestand regelen.

De vrijstelling van de gewestelijke belasting ten voordele van een gemeentelijke belasting heeft een aantal gevolgen voor de gemeenten omdat ze voor een fiscale beroepsprocedure moeten zorgen. Ze kunnen dat zelf doen of verwijzen naar het provinciale niveau. Provinciale beroepsprocedures hebben vroeger al voor problemen gezorgd. Dat was één van de redenen om de heffing opnieuw op gewestelijk niveau te brengen. De gemeenten kunnen onder het huidige decreet ook zelf deze heffing innen, maar geen enkele gemeente doet dat.

Het voorstel beperkt de vrijstelling niet tot heffing op de leegstand. Er is ook een vrijstelling voor de ongeschiktheidsheffing. Ik vrees voor problemen omdat de ongeschiktheidsheffing een probaat middel is tegen huisjesmelkerij. Ik weet niet of gemeenten in staat zijn op te treden bij ernstige gevallen van onbewoonbaarheid of ongeschiktheid.

In het voorstel van decreet moet men kiezen tussen een gemeentelijke of een gewestelijke heffing. Het huidige systeem maakt het voor de gemeenten mogelijk een systeem op maat in te voeren aangezien ze bovenop de gewestelijke heffing nog gemeentelijke opcentiemen kunnen opleggen of kunnen opteren voor een eigen heffingsreglement.

Een tweede punt betreft de procedurele wijzigingen. Het voorstel van decreet wijzigt de procedure volledig. Er wordt gezorgd voor een herstelprocedure, hoorplicht, de beroepsprocedure volgt sneller na de inventarisatie en de tijdspanne tussen opname en aanslag wordt verkort. Ik beschouw dit als positief want het aantal beroepsprocedures zal er door dalen. Leegstand accuraat vaststellen is een stap vooruit.

Bij de herstelperiode wil ik toch enkele kanttekeningen plaatsen. De herstelperiode geeft de eigenaar weliswaar wat respijt. De herstelperiode wordt echter gekoppeld aan de ongeschiktheidsprocedure, die omschreven wordt in de Vlaamse Wooncode. Dit voorstel van decreet wijzigt bijge-

volg de procedure voor ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, zonder de Vlaamse Wooncode aan te passen. Dat is geen goede zaak.

Op dit moment sluit de beroepstermijn bij de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid onmiddellijk aan op het besluit van de burgemeester, terwijl in het voorstel de herstelperiode het beroep uitstelt. Ik weet niet of dat een werkbaar systeem wordt op het terrein. De mogelijkheid van herstel voorzien is heel positief, maar ik zou dit regelen in de Wooncode en ik zou dit ook niet na het besluit van de burgemeester organiseren. Dit zou in de procedure van de burgemeester moeten georganiseerd worden. Het kan aangewezen zijn om in de procedure van leegstand het systeem van de procedure van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid te gebruiken. Ik denk dat dat een sterke procedure is, omdat daar ook een beroepsprocedure is ten aanzien van de minister. Dat zou ook betekenen dat we een pak minder leegstand gaan krijgen, omdat men de procedure versterkt. Ik denk dan ook dat we de herstelperiode er kunnen in zetten tijdens de lopende procedure van de burgemeester.

Een derde punt is de uitgestelde betaling. Ik vind het niet verstandig dat men dit gaat doen naar ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Op dit moment stellen we bij de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid vast dat de bewoners dikwijls verplicht zijn om nog in de woning te blijven zitten, omdat de woningmarkt te krap is, zeker voor die groep mensen die moeilijk een betaalbare woning kan vinden. Als we nu een systeem opzetten dat er ook bij onbewoonbaarheid een uitgestelde betalingsplicht is, dan denk ik dat we het instrumentarium ongeschiktheid en onbewoonbaarheid uithollen. Als we werken aan de leegstand, moeten we opletten dat we de andere goedwerkende procedures niet gaan belemmeren.

Een volgende punt in het voorstel is de terugbetaling. Op zich vind ik het goed dat er stimuli gezocht worden om de inventarisatie en de duurtijd in te korten. Ik denk dat het erg moeilijk werkbaar is te werken met een terugbetaling van de heffing. Ik denk dat het beter is een soort vrijstelling van heffing te gaan realiseren, een gedeeltelijke vrijstelling als men in het laatste jaar zit. Dat betekent wel dat men niet zo kort op de bal kan spelen. Het korter maken is op zich ook een goed voorstel. Een kwartaal is heel erg krap. Ik zou ervoor pleiten om daar zes maanden van te maken. Dan gaan we ook sneller weten wanneer die woningen terug in orde zijn. Dan kunnen we wel overgaan tot een gedeeltelijke vrijstelling van de belasting in de plaats van een terugvordering. In de terugbetaling is er ook

een koppeling gemaakt naar het sociaal beheer. Op zich vind ik dit heel goed omdat er ergens een link gelegd wordt naar de andere instrumenten van woonkwaliteitsbewaking. Ik zou daar nog een stap verder gaan en ervoor pleiten om dit uit te breiden tot artikel 18, punt 2, van de Vlaamse Wooncode. Het gaat om de overeenkomsten die de sociale woonorganisatie afsluit met een eigenaar van een geïnventariseerd pand. Ik pleit er voor dat deze op een of andere manier vrijgesteld wordt en dat er daar een terugbetaling of een vrijstelling van een heffing kan gerealiseerd worden.

Een laatste punt zijn de vrijstellingen en schorsingen. Het is inderdaad zo dat heel dit luik moet herdacht worden. Op dit moment is het zo dat het te minimaal werkt. Ik geef dus grif toe dat vanaf het ogenblik dat er sprake is van renovatie, dit aanleiding moet kunnen geven tot vrijstelling. Nu is dat gekoppeld aan het voorleggen van een bouwvergunning. Dit is te beperkend. Het is goed dat we zoeken naar manieren om alle renovaties te kunnen vrijstellen. Dit is een goed voorstel. Ten tweede denk ik dat we moeten kunnen komen tot de vrijstelling van de enige woning. Op dit moment is de enige woning enkel vrijgesteld voor zover ze ook bewoond is. De eigenaar van de enige woning moet sowieso vrijgesteld worden. Ik zou er ook voor pleiten om vrijstelling te geven voor de woningen die in sociaal beheer genomen worden of de woningen die gegeven worden aan een sociale woonorganisatie. Dat is dus ook een goed voorstel. Waar ik niet kan inkomen zijn de vrijstellingen die gekoppeld zijn aan de woningen die aan marktconforme voorwaarden worden aangeboden. Ik denk dat we daar veel problemen veroorzaken. Dat zal voor een heel pak betwistingen zorgen.

Het voorstel van wijzigend decreet bevat ongetwijfeld een aantal sterke aspecten. Ten eerste is er een ernstige aanzet gegeven tot procedurele verbeteringen. Ten tweede worden er linken gelegd naar andere instrumenten. Ten derde is er meer aandacht voor herstel van het probleem en wordt er structureel respijt ingebouwd voor de betrokkenen. Ten vierde is het regime van vrijstellingen en schorsingen herdacht.

Toch zijn er een aantal zaken die moeten herbekeken worden. Ten eerste moet de vrijstelling van de gewestelijke heffing ten voordele van een gemeentelijke regeling herbekeken worden. Ten tweede moet men de herstelperiode gaan herbekijken. Ten derde moet men de mogelijke impact op andere regelgeving evalueren. Ten vierde moet het uitstel bij bepaalde categorieën herbekeken worden. Ten slotte moeten ook bepaalde vrijstellingsgronden,

zoals het marktconform aanbieden, nog eens onder de loep genomen worden.

We menen dat een wijziging aan de heffing op de leegstand moet stoelen op volgende krachtlijnen : het behoud van de huidige waaier aan keuzemogelijkheden voor de gemeenten, met het behoud van de heffing als een gewestelijk instrumentarium ; het versterken van de procedure is absoluut noodzakelijk ; het ontdubbelen van de beroepsprocedure in een beroep dicht aanleunend bij de inventarisatie en een puur fiscaal beroep ; het enten van de procedure op de Vlaamse Wooncode, waardoor ook het gemeentelijk niveau een grotere slagkracht krijgt ; en ten slotte een grotere aansluiting op de andere instrumenten.

De heer Mark Van Der Poorten : Wat mij in de laatste uiteenzetting treft zijn de suggesties. In de discussies over het gemeentelijke of gewestelijk niveau treft het me dat u hier een pleidooi houdt om de dingen op maat te organiseren. Uit de analyse die de heer Du Bois heeft naar voor gebracht, blijkt het zo te zijn dat zeer weinig gemeenten het doen, en wanneer ze het toch doen dat teveel gebeurt op basis van vermoedenslijsten. Bij zo'n vermoedenslijsten is men te zeer afhankelijk van de inschrijvingslijsten. Is dit geen volwaardig instrumentarium ? Hebt u ook suggesties om dit te verbeteren ? U stelt in uw nota dat de vrijstelling gekoppeld aan het voorleggen van een bouwvergunning, te beperkend werkt. Het is inderdaad zo dat we dit ook op het terrein zo ervaren. Op wat kan men het dan wel gaan enten ? De bouwaanvraag zou ook maar een licht instrument of criterium kunnen zijn. Hebt u daaromtrent suggesties ?

De heer Pol Van Damme : Het is moeilijk werken met vermoedenslijsten. Leegstand is een feitelijk gegeven. We hebben enkel indicaties van leegstand. We moeten altijd proberen ter plaatse te gaan en er moet een geobjectiveerd verslag van gemaakt worden. Dit staat op dit moment niet in het decreet. Een gemotiveerd verslag opmaken is een primordiale vereiste. In het verleden ging men enkel na of er domicilie was. Het is geen goed criterium om zich enkel daarop te baseren. Ik zou ervoor pleiten om een systeem in te voeren waar minstens een aantal vermoedens moet gecheckt worden. Als men dit kan koppelen aan een procedure waarbij de burgemeester de eindbeslissing kan nemen en waarbij de eigenaar moet gehoord worden, dan zit men met een sterke procedure. Ik denk dat we het aantal bezwaarschriften op die manier drastisch naar beneden kunnen halen. Op dit moment is het de gemeentelijke of gewestelijke administratie die zich daarmee bezig houdt en op basis van vermoedens

kan men gewoon een administratieve akte versturen. Ik denk dat het belangrijk is om een zo sterk mogelijke procedure in te voeren. Anders werkt het niet goed. We stellen vast dat de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid wel goed werkt. Waarom trekken we dit niet in de Wooncode ? Het heeft zijn voorgeschiedenis. Het is logisch dat we de zaken groeperen. Op dit moment zitten we met kwaliteitsbewaking, met een kamerdecreet, met de Wooncode en met de heffingsdecreten. De manier waarop deze aan mekaar hangen is juridisch niet netjes. Ik pleit voor de beste procedure en dat is de ongeschiktheidsprocedure.

Wat die bouwvergunningen betreft, denk ik dat het correct is dat dit op dit moment niet meer werkt. Zelfs de bouwaanvraag is niet genoeg. We moeten de feitelijke toestand durven bekijken en we moeten kijken of er al dan niet gerenoveerd is. In feitelijke omstandigheden moet er een vrijstelling komen, geen schorsing, want dat werkt retroactief en dat zorgt voor veel problemen. Er moet een vrijstelling gegeven worden voor twee of drie jaar. Na een tijd moet gekeken worden of het conform is of niet. Ik denk dat we dan veel verder geraken dan nu. Eén van de grootste problemen is momenteel inderdaad die schorsing.

Het is niet correct dat mensen die bijvoorbeeld 4 jaar over een renovatie doen omdat ze een hoger tempo financieel niet aankunnen, gestraft worden.

Er zou vanuit de overheid veel meer aan opvolging moeten gedaan worden. De inventarisatiegrond zou jaarlijks gecheckt moeten worden.

Mevrouw Ann De Martelaer : Ik onthield uw pleidooi voor de best mogelijke samenwerking tussen de gemeenten en de Vlaamse overheid, en uw visie over de scheiding tussen de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid enerzijds, en de leegstand anderzijds. Of begreep ik het verkeerd ?

De heer Pol Van Damme : Sommige voorstellen uit dit decreet haken ongewild in op andere zaken. Door de invoering van een herstelperiode wijzigt men de facto de procedure van de Vlaamse Wooncode. Alles is zo met elkaar verweven dat we moeten oppassen dat we door een nieuwe regeling van de leegstand geen zaken die wel goed werken onderuit gaan halen.

De heer Johan De Roo : Iedereen is het er blijkbaar over eens dat het doel van de hele zaak het tegengaan van de leegstand en het stimuleren van de sanering is.

De heer Du Bois wees erop dat de medewerking van de gemeenten er erg op achteruitgegaan is. Volgens mij komt dat omdat de gemeenten zelf nu geen financieel voordeel meer hebben bij de heffing, terwijl dat vroeger wel zo was. Men zou kunnen overwegen met opcentiemen te werken, maar ook dat willen vele gemeenten niet. Dit is een probleem, want de medewerking van de gemeenten is nodig voor een objectiever inschatting en het opmaken van de inventarislijsten. Ik ben ervan overtuigd dat er een optimale samenwerking moet tot stand gebracht worden tussen de gemeenten en de Vlaamse overheid, en dat kan volgens mij alleen maar als de gemeenten daar zelf financieel voordeel bij hebben. Moet er op dat vlak dan niets gewijzigd worden ?

De heer Willy Du Bois : Uiteraard sta ik achter een optimale samenwerking tussen de gemeenten en de Vlaamse overheid. U stelt dat er vroeger gemeenten waren die zelf een leegstandheffing hadden, en die goed werkten. Ik mag er dus vanuit gaan dat zij over de juiste gegevens beschikten. Wij zouden het geweldig vinden als diezelfde juiste gegevens nu naar ons zouden doorgespeeld worden.

Wij gaan soms ter plekke kijken, maar we doen dat veel te weinig. Uitbreiding van die lokale bezoeken kan ook alleen maar met de volle medewerking van de gemeenten. Ik stel vast dat, als wij een screening doen in een gemeente die niet meewerkt, wij van die gemeente ook geen of foutieve antwoorden krijgen als wij gegevens opvragen.

Mevrouw Dominique Guns : Begrijp ik goed dat u stelt dat de gemeenten die zelf heffingen deden dat ook correcter deden omdat zij over correctere gegevens beschikten ? Spreekt u zichzelf daarmee dan niet tegen ?

De heer Willy Du Bois : Ik zei niet dat zij over correctere gegevens beschikten, wel over correcte. Dat is een duidelijk nuanceverschil. Als die correcte gemeentelijke gegevens zouden doorgespeeld worden naar het Vlaamse niveau, zouden er heel wat bezwaarschriften vermeden worden. Als de gemeenten ons correcte gegevens bezorgen kunnen wij de nodige verfijningen aanbrengen om de hele zaak zo sluitend mogelijk te maken.

7. Uiteenzetting door de heer Jozef Defever, cel Leegstandsheffing

De heer Jozef Defever : Als diensthoofd van de cel leegstand bij de Vlaamse administratie ABAFIM, is het mijn taak de bepalingen van het decreet van

22 december 1995 die verband houden met de leegstand van woningen, zo correct mogelijk toe te passen, naar de letter en de geest van het decreet. Met deze bijdrage probeer ik u een overzicht te bezorgen van de problemen waarmee de administratie ABAFIM geconfronteerd werd en wordt bij de toepassing van de Vlaamse leegstandsheffing.

Dat er iets schort aan deze heffing is overduidelijk. Bij de totstandkoming van het decreet had de Vlaamse regering voorspeld dat er zeer weinig bezwaarschriften tegen deze heffing zouden worden ingediend. Daarom moest één voltijds jurist, bijgestaan door één voltijds medewerker de bezwaren kunnen afhandelen. Dat is een misrekening gebleken. De enorme massa bezwaarschriften kan niet door de administratie zelf worden afgehandeld, maar moet aan private kantoren worden uitbesteed. Deze kantoren hebben ongeveer 130 mensen ingezet om de historisch opgebouwde achterstand bij de behandeling van de bezwaarschriften weg te werken.

Er werd een abnormaal aantal bezwaarschriften vastgesteld. Sedert de inwerkingtreding van het decreet (over de heffingsjaren 1996 tot en met 2001) werden in totaal 67.603 aanslagbiljetten verstuurd. Over diezelfde periode hebben we 39.481 bezwaarschriften ontvangen. Dit betekent dat 58,4% van de heffingsplichtigen een bezwaarschrift indiende. Een opsplitsing van de aanslagbiljetten volgens de aard van de inventarisatie toont dat 49.146 aanslagbiljetten (of 72,7 procent van het totaal) betrekking hebben op een inventarisatie wegens leegstand, zonder dat er sprake is van verwaarlozing of ongeschiktheid ; 29.047 bezwaren (of 73,6 procent van het totaal) zijn gericht tegen die inventarisatie wegens leegstand.

De opbrengsten die deze heffing voor het Vlaams Gewest hebben voortgebracht zijn zeer beperkt. Globaal werd voor de opeenvolgende heffingsjaren van 1996 tot en met 2001 een bedrag van 222.567.848,76 euro ingekohierd. Na een eerste ambtshalve controle is gebleken dat voor 8.101.000 euro ten onrechte werd ingekohierd. Na onderzoek van de bezwaarschriften blijkt dat er nog eens voor ruim 60.986.500 euro ten onrechte in het kohier werd opgenomen. Van de 222,5 miljoen euro blijft er uiteindelijk nog 153,5 miljoen euro netto te innen over.

Er zijn echter nog een aanzienlijk aantal geschillen aanhangig voor de rechtbank en er moeten nog ruim 7.000 bezwaarschriften worden afgehandeld. Dit alles resulteert in een netto gerealiseerde ontvangst op 31 december 2003 van 54.670.933,49

euro. In dit bedrag zijn begrepen : de opcentiemen ten bedrage van 11.100.622,90 euro die aan diverse gemeenten moeten worden doorgestort. Het Vlaamse Gewest en het Vernieuwingsfonds verkrijgen respectievelijk 32.211.165,01 euro en 5.538.328,27 euro. Er stond nog 5.820.817,31 euro op de wachtrekening. Dit bedrag is reeds betaald door de belastingplichtigen maar kan wegens een hangend bezwaar nog niet definitief toegewezen worden.

Om deze 54 miljoen euro te realiseren dient het Vlaamse Gewest bijzonder hoge kosten te maken. Ik denk in de eerste plaats aan de kosten verbonden aan de uitbesteding van de bezwaarafhandeling en de uitbesteding van een aantal taken van het ontvangkantoor. De totale kostprijs hiervan bedraagt ongeveer 9,7 miljoen euro. Daarnaast zijn er uiteraard ook de personeelskosten van de Vlaamse ambtenaren die vandaag voor de inning van deze heffing worden ingezet. Er worden ambtenaren bij ABAFIM ingezet, maar ook bij ArohM. Ik heb de kosten hiervan over de periode 1996-2001 ruw geschat op 6 miljoen euro.

Samengevat blijft er van de 54,670 miljoen ontvangsten, na de kosten, hooguit 30 miljoen euro over. Met andere woorden : van de voorziene 100 euro, hebben we vandaag amper 13,5 euro ontvangen. Volledigheidshalve kan nog wel gesteld worden dat van het ingekohierde bedrag nog circa 16,5 miljoen euro te ontvangen is.

Maar de leegstandsheffing is geen financierende heffing, het is een regulerende heffing. Bij het ontstaan van de leegstandsheffing werd voorspeld dat een leegstaand pand waarvoor een aanslagbiljet wordt verzonden, geen tweede jaar meer zou leegstaan. U weet wellicht dat er voor elke nieuwe verjaardag van de inventarisatie van hetzelfde pand een nieuwe aanslag wordt verstuurd, met telkens een hogere heffing. Het eerste jaar betaalt de eigenaar bijvoorbeeld 1.000 euro, het tweede jaar 2.000 euro enzovoort, tot maximum 5.000 euro het vijfde jaar. Indien een gemeente ook opcentiemen oplegt, wordt dit progressief effect natuurlijk nog versterkt. Welnu, voor het heffingsjaar 2001 werd begin 2003 voor ongeveer 2.750 leegstaande panden een aanslag met anciënniteit 5 verstuurd. Een andere belangrijke vaststelling is dat er haast geen van de in 1996 geïnventariseerde leegstaande panden vijf jaar later uit de inventaris is verdwenen. We hebben dus in de loop der jaren een stevig bestand van trouwe heffingsplichtigen opgebouwd, en dat werd bij de totstandkoming van het decreet niet verwacht.

Mijn conclusie is de volgende. Ik denk dat we objectief kunnen vaststellen dat er duidelijk wat misloopt met de leegstandsheffing. Het aantal bezwaren is abnormaal, er is een enorme kloof tussen de ingekohierde sommen en de netto-opbrengst voor het Vlaamse Gewest, en de heffing heeft blijkbaar niet voor alle heffingsplichtigen het beoogde ontradende en regulerende effect.

Ik bespreek thans de mogelijke oorzaken. Een eerste is de aversie van de burger tegen de heffing. In de bezwaarschriften komt vaak kritiek tot uiting op de onrechtvaardigheid en het inhumane karakter van de heffing. Wij ontvangen geregeld beledigingen in de trant van 'bende zakkenvullers'. Wat de burger de Vlaamse overheid vaak verwijt is dat een waanzinnig hoge heffing wordt opgelegd zonder dat er vooraf enige communicatie is geweest, en dat hij geen kans kreeg om de heffing te voorkomen.

Het ontradende en regulerende effect wordt door de burger duidelijk niet begrepen, de heffing wordt eerder aangevoeld als een middel van de overheid om middelen te vergaren.

Onterechte inventarisaties vormen een tweede oorzaak. Er zijn momenteel 32.212 bezwaren afgehandeld. In 17.162 dossiers werd het bezwaar ingewilligd. De vijf belangrijkste redenen van inwilliging zijn goed voor bijna drie kwart van de dossiers. Ik som ze even op.

Er werden mensen aangeschreven die helemaal geen eigenaar (meer) zijn of er werden overleden personen aangeschreven (21,9 procent van de ingewilligde bezwaarschriften). Zo werd bijvoorbeeld ooit een aanslagbiljet verzonden aan een persoon die reeds meer dan 20 jaar overleden was. Het pand werd onterecht geïnventariseerd of behouden op de inventaris (18,2 procent). Het pand werd te laat uit de inventaris geschrapt om een foutieve aanslag te vermijden (10,63 procent). Nadat een aanslagbiljet is verzonden, moet een bezwaar tegen een vroegere heffing worden ingewilligd. De nieuwe aanslag is dus evenzeer onterecht. (ongeveer 10 procent). Dit is een gevolg van de achterstand in de behandeling van de bezwaren. De achterstand is nu grotendeels weggewerkt met de medewerking van de externe partners. Als een situatie kan worden bereikt zonder historische achterstand, zal dit probleem zich niet meer stellen. Nadat het aanslagbiljet werd verstuurd, beslist de inventarisbeheerder het pand uit de inventaris te schrappen met terugwerkende kracht (ongeveer 7,5 procent). Vaak beslist de inventarisbeheerder te schrappen terwijl het bezwaar nog in behandeling is, maar soms

wordt deze beslissing genomen nadat een bezwaar werd afgewezen. Er is zelfs een dossier dat retroactief tot op datum van de eerste opname uit de inventaris geschrapt werd, nadat het bezwaar werd afgewezen en een definitieve uitspraak van een rechtbank bevestigde dat de heffing terecht werd opgelegd.

Ik wil geenszins de indruk wekken dat de oorzaak van de problemen enkel en alleen gelegen is bij de inventarisbeheerder. De burger laat soms zelf na om de schrapping uit de inventaris te vragen omdat bijvoorbeeld het pand ondertussen bewoond is, en er dus geen reden tot inventarisatie meer bestaat. Al te vaak reageert de heffingsplichtige pas nadat hij een aanslagbiljet heeft ontvangen.

Dat het hier om een ingewikkeld scenario met tal van actoren gaat, is de derde oorzaak. Er gaat ontzettend veel goed bedoelde arbeid verloren. Te veel entiteiten werken naast elkaar aan deelaspecten, terwijl de communicatie en gegevensuitwisseling tussen de verschillende overheden al te vaak mank loopt. Er zijn immers zoveel actoren bij betrokken dat de procedures te ingewikkeld zijn en voor de burger onoverzichtelijk worden. Ik noem er maar enkele: het kadaaster en de registratiekantoren bezorgen gegevens over wie eigenaar is van een bepaald pand, het rijksregister of het bevolkingsregister moet meedelen waar die eigenaar woont, de gemeenten bezorgen de gegevens over de inventarisatie en de bouwvergunningen, de provinciale afdelingen ruimtelijke ordening verzorgen de inventarisaties wanneer de gemeenten dit niet doen, de afdeling Financieel Management van ABAFIM en zijn externe partners, Deloitte&Touche en Ernst&Young zorgen voor de bezwaarafhandeling, het ontvangkantoor, bijgestaan door de externe partner CEVI, staat in voor de boeking van de ontvangsten, enzovoort. Elk speelt zijn rol, plichtsbewust en met de beste bedoelingen, en krijgt zijn deel. Dat is, naar mijn persoonlijk aanvoelen, de kern van het probleem.

In subsidiaire orde kan ik nog volgende oorzaken aanhalen. De vermoedenslijsten zijn niet echt betrouwbaar en vaak gebaseerd op verouderde gegevens. De dossieropvolging bij de inventarisbeheerders is zeer verschillend georganiseerd en vertoont gebrek aan consistentie. De indicatoren in het decreet zijn vaag en de administratieve akte – die nochtans de basis van de heffing is – is daardoor naar vorm en inhoud zwak en juridisch contesteerbaar.

De concrete situatie ter plaatse wordt te weinig onderzocht. Er is een groot gebrek aan voorlichting

en communicatie, waardoor de burger niet over voldoende mogelijkheden beschikt om kennis te nemen van de inventarisatie en om deze tijdig aan te vechten. Het decreet is te onduidelijk over de rechten en plichten van de heffingsplichtige.

Het is uiteraard aan het Vlaams Parlement om een oplossing voor dit zeer acute probleem te kiezen, maar ik veroorloof mij toch als uitvoerend ambtenaar een oplossing te suggereren. Het bijsturen van het decreet van 22 december 1995 door te sleutelen aan bepaalde termijnen of door het invoeren of preciseren van vrijstellingen, begrippen of procedureregels, zal wellicht iets helpen, maar het is mijns inziens onvoldoende.

Nu trekt het ene beleidsniveau een procedure op gang – een gemeente inventariseert een pand als leegstaand – terwijl de ultieme beoordeling en bezwaarafhandeling zich situeert op een ander beleidsniveau. Het is immers ABAFIM die de burger die het niet eens is met die inventarisatie, te woord staat. Het geeft toch blijk van onbehoorlijk bestuur dat een inventarisbeheerder beslissingen neemt die lijnrecht het oordeel van ABAFIM of zelfs het oordeel van een rechtbank tegenspreken! Of omgekeerd. Soms moet ik bezwaren inwilligen tot groot ongenoegen van de gemeentelijke inventarisbeheerder. Dit wekt bij de burger een beeld van administratieve wanorde. De bezwaarafhandeling ligt vandaag niet bij diegene die het best en met kennis van zaken over de grond van de zaak kan oordelen. Dat is mijns inziens de kern van het probleem.

Mijn conclusie is dan ook dat het instrument, zoveel als mogelijk, dient geplaatst te worden op hetzelfde bestuursniveau, en liefst het niveau dat het dichtst bij de concrete situatie staat. Op die manier kunnen veel onnodige communicatieproblemen en misverstanden tussen overheden worden voorkomen.

Een leegstandsheffing uitwerken op gewestelijk niveau is naar mijn mening niet realistisch. De praktijk en de cijfers bewijzen dit. Het lijkt mij ondoenbaar dat de Vlaamse overheid het ganse grondgebied gaat uitkammen op zoek naar te inventariseren woningen, want dat is noodzakelijk om een gelijke toepassing van het decreet voor alle Vlamingen te garanderen. De enig mogelijke realistische optie is mijns inziens een heffing op het gemeentelijk niveau. Door het kleinschaliger werkgebied, en met een budgettair aanvaardbare versterking van de technische dienst of van de dienst Huisvesting, remedieert deze aanpak de oorzaken van wat vandaag mis loopt. Vermits de gemeenten aan de bron staan van de informatie, en een aantal steden en

gemeenten bovendien zelf nog instaan voor het beheer van de inventaris, zijn deze lokale besturen beter dan het Vlaamse Gewest geplaatst en gewaepend om uitvoering te geven aan een beleid op maat van hun stad of gemeente. Een gemeente kan veel beter dan het gewest de concrete situatie in kaart brengen.

Dit doet helemaal geen afbreuk aan het principe van gelijkberechtiging van alle burgers. De concrete situaties en behoeften zijn nu eenmaal sterk verschillend. Een landelijke situatie, bijvoorbeeld in een agrarische omgeving, is absoluut niet te vergelijken met de situatie in een grootstad. Dat hebben de concrete dossiers mij aangetoond. Het principe van gelijkberechtiging is bovendien toch evenmin geschonden wanneer bijvoorbeeld Knokke-Heist geen opcentiemen op de personenbelasting heeft en andere gemeenten wel.

Maar laat mij besluiten met mijn engagement om, bij om het even welke keuze het Vlaams Parlement ook maakt, die keuze te respecteren en met onverminderde inzet mijn taak als ambtenaar te blijven vervullen.

Mevrouw Dominique Guns : Ik dank de heer Defever voor de realistische wijze waarop hij dit probleem benadert. Zijn vrij harde uiteenzetting stemt volgens mij overeen met de werkelijkheid. Ik wil hem één vraag stellen, maar misschien had ik die aan de vorige spreker moeten stellen.

De heer Defever had het over de onterechte inventarisaties. Twintig procent van de bezwaarschriften slaat op aanslagbiljetten voor panden waarvan de eigenaar al overleden is. Waarom heeft de administratie niet sneller ingegrepen ?

De heer Jozef Defever : Twee jaar na de inventarisatie wordt een aanslagbiljet verstuurd. Tussen de inventarisatie en de afhandeling van het bezwaar wordt niet gecontroleerd. Pas als ik het bezwaar behandel, stel ik vast dat de eigenaar overleden is. Ik meld dat aan de inventarisbeheerder. Omdat het vaak nog enige tijd duurt vooraleer zijn inventaris wordt aangepast, kan het dat opnieuw een aanslagbiljet wordt verstuurd. Deze termijn speelt ons parten.

Mevrouw Veerle Heeren : U pleit voor het gemeentelijke niveau. Enkele sprekers hebben ons al gewezen op de inventarisatieproblemen. Kunnen we de betrokkenheid van de gemeenten verhogen door de helft van de heffing aan de gemeente te schenken ? Als de gemeenten het ideale niveau zijn om te inventariseren, moeten we de gemeen-

ten stimuleren. Nu zijn de gemeenten niet gemotiveerd omdat het gewest verantwoordelijk is voor de leegstandsheffing

De heer Jozef Defever : Brugge is in 1996 begonnen met zijn inventaris en blijft dat op een degelijke manier volhouden omdat een grote gemotiveerde ploeg mensen zich ermee bezighoudt. Centen alleen zijn geen goede motivatie want er zijn gemeenten die niet inventariseren en de heffing met 200 procent opcentiemen verhogen. De gemeenten zullen beter gestimuleerd worden door ze degelijk materiaal te geven of door ze te responsabiliseren. Nu verliezen de gemeenten in het slechtste geval enkele opcentiemen als hun vermoedenslijst slecht is opgesteld.

De heer Marcel Logist : Als de steden en gemeenten de eigenaars beter inlichten, zullen veel problemen vermeden worden.

De heer Jozef Defever : Ik deel uw mening. Het decreet van 1995 werd ingevoerd zonder de burger in te lichten. Een onbewoonbaar verklaard pand komt automatisch op de inventaris terecht. De eigenaars kunnen de beslissing om een pand onbewoonbaar te verklaren bij de burgemeester aanvechten, maar twee jaar later ontvangt men toch een aanslagbiljet. Dat wordt niet gemeld. We moeten de burgers beter uitleggen wat hen te wachten staat.

De heer Carlo Daelman : De heer Defever heeft ons een beeld gegeven van de ontvangsten uit deze heffing. Beschikt hij over een overzicht van de inkomsten per gemeente ?

De heer Jozef Defever : Dat is mogelijk, maar ik heb twee dagen nodig om op dergelijke vragen te antwoorden. Ondertussen kan ik geen bezwaren behandelen. Toch zal ik al het mogelijke doen om de heer Daelman een antwoord te geven.

De heer Carlo Daelman : Dat vind ik straf. Mocht alles goed geïnformatiseerd zijn, dan zouden dergelijke gegevens vlot opvraagbaar zijn.

De heer Jozef Defever : Inderdaad.

8. Uiteenzetting door de heer Miguel De Jonckheere, VUB

De heer Miguel De Jonckheere : Ik zal dit dossier vanuit een fiscaal-juridisch oogpunt bekijken. Ik heb al een en ander gepubliceerd over de leegstandsheffing. Eind 1996 heb ik voor een symposi-

um over Vlaamse fiscaliteit een bijdrage gemaakt over rechtsgelijkheid, rechtszekerheid en redelijkheid in de gewestbelastingen. Tegenover deze drie principes werd door de respondent toen de principes van efficiëntie, effectiviteit en eenvoud geplaatst.

Het is wellicht juist dit verschil in benadering dat aan de basis ligt van de huidige problematiek rond leegstandsbelastingen. Bij de heffing op leegstaande gebouwen heeft men te sterk de nadruk gelegd op efficiëntie, effectiviteit en eenvoud waardoor rechtsgelijkheid, rechtszekerheid en redelijkheid op de achtergrond zijn geraakt. Als gevolg daarvan kregen we een ongenueanceerde belasting waarbij geen rekening werd gehouden met de verschillende oorzaken van de leegstand, waarbij de bewijslast volledig werd omgekeerd, in de procedure alle druk bij de belastingplichtige werd gelegd, de administratie gelijk kreeg door een louter stilzwijgen enzovoorts.

Qua efficiëntie mag gesteld worden dat het systeem wel heeft gewerkt ten aanzien van iedereen die het systeem goed genoeg kende om er schrik voor te hebben (rechtsonzekerheid als beleidsinstrument) maar niet voor diegenen die het systeem niet kenden. Dat heeft aanleiding gegeven tot tal van bezwaren.

Om de problematiek extra te bemoeilijken heeft men het nodig geacht om een aparte belasting in te voeren voor de leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, hetgeen bijkomende problemen van gelijke behandeling en correcte belasting veroorzaakt. Zo kan bijvoorbeeld worden opgemerkt dat een leegstaande woning die deel uitmaakt van een bedrijfsruimte niet alleen belast zal worden als leegstaande woning, maar dat het kadastraal inkomen van die woning ook deel zal uitmaken van het kadastraal inkomen waarop de belasting op leegstaande bedrijfsruimten zal worden berekend.

Aan het decreet zijn er de afgelopen jaren een aantal verbeteringen aangebracht, zonder dat dit evenwel alle problemen heeft opgelost. Ook het huidige voorstel van decreet van mevrouw Ann De Martelaer verbetert de regeling, onder meer door nauwer te gaan aanleunen bij de belasting op bedrijfsruimten. Dit gebeurt evenwel in onvoldoende mate, terwijl het voorstel op sommige punten zelfs teruggrijpt naar de uitgangspunten van eind 1995 en op die manier weer een achteruitgang veroorzaakt.

Over het oorspronkelijke decreet is er enkel een spoedadvies van de Raad van State gevraagd. Ook de huidige wijzigingen zitten vervat in een voorstel

van decreet, waarover normaal gezien geen advies gevraagd moet worden. Het zou wijs zijn om dat alsnog te doen.

In het oorspronkelijke decreet was er een ongenueanceerde omschrijving van leegstand. Dat is door een aantal wijzigingen getemperd : het begrip leegstaande woning werd aangepast en de term overmacht ingevoerd.

Inmiddels heeft ook het Arbitragehof een aantal uitspraken gedaan aangaande de wilsonafhankelijke leegstand, zij het vooral met betrekking tot de onroerende voorheffing. Uit deze rechtspraak blijkt duidelijk dat een wilsonafhankelijke leegstand eigenlijk niet thuishoort bij een leegstands- of verwaarloozingsbelasting en eigenlijk best niet belast wordt. Het voorstel tracht aan die bezwaren tegemoet te komen door een bijkomende vrijstelling in te voeren voor gebouwen en woningen, die aangeboden worden tegen marktconforme voorwaarden en voldoen aan een conformiteitsonderzoek. Hieromtrent kan worden opgemerkt dat deze wijziging niet toelaat elke wilsonafhankelijke leegstand uit het toepassingsgebied van de belasting te weren.

Daarenboven wordt hier gewerkt met het systeem van een vrijstelling, hetgeen tot gevolg heeft dat de bewijslast bij de belastingplichtige zal liggen, die met andere woorden zal moeten aantonen dat hij zijn woning aanbiedt tegen marktconforme voorwaarden. Samen met de definitie van 'marktconforme voorwaarden' veroorzaakt dat uiteraard praktische bezwaren : moet de betrokkene een enquête houden bij zijn bureaus omtrent de huurprijs die zij betalen ? Er moet dus een meer sluitende definitie van het begrip 'marktconform' zijn. In een ontwerp van ordonnantie van het Brussels Gewest wordt die term bijvoorbeeld omschreven als zes maal het kadastraal inkomen.

Derde bemerking is hier dat de vereiste van het conformiteitsonderzoek waaraan voldaan zou moeten worden wellicht alleen geldt voor woningen en niet voor gebouwen. Gebouwen kunnen derhalve niet voldoen aan de gestelde voorwaarden voor vrijstelling

Het parlement moet uitmaken of het nodig is om de vrijwillige leegstand van gebouwen in goede staat te belasten. Ik vraag me evenwel af of de onroerende voorheffing die verschuldigd is ingeval van vrijwillige leegstand van goed onderhouden gebouwen, niet volstaat. Daarnaast is het veeleer aan de gemeenten om uit te maken of ze vrijwillige leegstand bijkomend wensen te belasten. Zij zou-

den dit bijvoorbeeld kunnen doen op grond van de overweging dat dergelijke leegstaande woningen, ook al zijn ze goed onderhouden, toch een minderontvangst bij de aanvullende personenbelasting of de belasting op tweede verblijven tot gevolg hebben, zodat een specifieke belasting zich opdringt. Daarover moeten de gemeenten echter zelf oordelen.

Een volgend punt betreft de toepassing van de leegstandbelasting in de tijd. Voorheen was men belastbaar op grond van langdurige leegstand in het verleden, vastgesteld op basis van een aantal schimmige vermoedens. In het voorstel blijft het oude systeem in wezen bestaan, maar het wordt aangevuld met een bijkomende vereiste van leegstand in de toekomst.

Een sturende belasting, bedoeld om het gedrag te veranderen, mag evenwel niet op het verleden worden geheven, maar kan enkel op de toekomst slaan. Bovendien bedraagt de verwijzing naar de leegstand naar de toekomst niet echt 12 maanden, zoals de toelichting beweerd, maar eigenlijk slechts 6 maand. Van de 12 maanden dat de woning geregistreerd moet zijn vooraleer belast te worden, moeten inderdaad de 6 maanden worden afgetrokken gedurende dewelke het goed effectief moet worden gebruikt vooraleer uit het register geschrapt te kunnen worden.

Aangaande deze schrapping zou als nieuwe regel daarenboven worden gesteld dat een woning of gebouw slechts geschrapt wordt ingeval van 6 maanden effectief gebruik 'overeenkomstig de bestemming'. Hiermee keert men, voor wat betreft de beëindiging van leegstand, terug naar de situatie waarbij een effectief gebruikte woning toch als leegstaand belast werd, omdat er geen gebruik was 'overeenkomstig de woonfunctie'. Daarenboven zal er nu echter ook een verschil zijn tussen de nog niet geregistreerde woningen, waar een ander gebruik volstaat om geen leegstandsbelasting verschuldigd te zijn, en de wel geregistreerde woningen, waar alleen een gebruik overeenkomstig de bestemming een schrapping mogelijk maakt. Dit is een schending van het gelijkheidsbeginsel.

Dat men pas 12 maanden na de eerste registratie belastbaar wordt, heeft ook tot gevolg dat er zich tussen deze registratie en de eerste belasting een eigendomsoverdracht kan voordoen. Dit kan tal van problemen veroorzaken waarmee het voorstel van decreetwijziging geen rekening houdt. Zo vermeldt het voorstel dat de 'belastingplichtige' de schrapping uit het register kan vragen. Een schrapping tussen de registratie en de eerste belasting is

in dat geval juridisch niet mogelijk omdat de eigenaar nog geen belastingplichtige is. Allicht is dit een technisch detail.

De criteria voor de beoordeling van de leegstand zullen volgens het voorstel van decreet door de regering vastgesteld moeten worden. Criteria op grond waarvan een juridisch vermoeden van leegstand ontstaat, moeten volgens mij in het decreet zelf bepaald worden..

Ook de gebruikte berekeningsgrondslag kan in vraag worden gesteld. Voor de berekening van de belasting wordt gebruik gemaakt van het kadastraal inkomen, dit wil zeggen de huurwaarde van de woning of het gebouw, die evenwel voor twee identieke gebouwen sterk kan verschillen naargelang hun ligging. Vraag is dan ook of het logisch is een leegstandsbelasting te heffen waarvan het bedrag aanzienlijk kan verschillen en dit louter omwille van de ligging van de leegstaande woning.

Daarenboven heeft de Raad van State vorig jaar gezegd dat gemeenten het kadastraal inkomen op geen enkele manier mogen belasten, zodat wellicht ook de gemeentelijke opcentiemen op de gewestbelasting die op het kadastraal inkomen wordt berekend, niet langer wettelijk zijn.

Technisch kan worden opgemerkt dat in de voorgestelde berekeningsformule voor de leegstandsbelasting gewerkt zou worden met de vermenigvuldigingsfactor (P-2). Vermits het decreet elders evenwel bepaald dat P, de duurtijd van de leegstand, maximaal 4 bedraagt, zou de leegstandsbelasting maximaal 2 maal het kadastraal inkomen kunnen bedragen. Dit stemt niet overeen met wat in de toelichting wordt gesteld.

Ten aanzien van de hervormingen inzake de procedure, kan vooreerst in vraag worden gesteld wat het nut is van tal van administratieve betwistingsmogelijkheden, als er toch een omkering van de bewijslast is en de administratie reeds een eerste maal geoordeeld heeft dat het tegenbewijs volgens haar niet geleverd is. Bijkomende betwistingsmogelijkheden bij dezelfde administratie leveren dan niets extra op.

Ik vraag me trouwens ook af wat de juridische verhouding is tussen de betwistingsprocedure tegen de registratie enerzijds en de mogelijkheid om de belastingsaanslag aan te vechten anderzijds, en dit zeker gelet op het feit dat het laatste slechts maximaal een ontheffing van 80 procent van de belasting tot gevolg zou kunnen hebben.

Dat maakt wellicht dat de betwisting van de registratie ook een fiscale betwistingsprocedure is. Dat heeft tot gevolg dat men daarmee ook naar de rechtbank van eerste aanleg kan stappen. Voor eenzelfde problematiek zal men twee verschillende procedures voor de rechtbank van eerste aanleg moeten lanceren. Voor de werkdruk van de rechters van die rechtbanken is dat niet vanzelfsprekend.

Ook het idee dat de betwisting van de aanslag slechts een teruggave van 80 procent mogelijk maakt indien men de voorafgaande registratie niet betwist heeft, is juridisch aanvechtbaar. Men moet ook rekening houden met het feit dat er eigendomsoverdrachten kunnen plaatsvinden tussen de registratie en de belasting. Diegene die de belasting gaat aanvechten, zou dan desgevallend maar 80 procent van de belasting terugkrijgen, omdat de oorspronkelijke eigenaar ten tijde van de registratie deze registratie niet heeft aangevochten.

Wat betreft de bezwaar- en beslissingstermijn is het logisch om te werken met gebruikelijke termijnen. Een gebruikelijke bezwaartermijn tegen belastingen is drie maanden. Er lijkt geen reden te zijn hiervan af te wijken.

Er wordt ook gesproken over bezwaar tegen de 'heffing'. Strikt genomen betekent dit dat men voor bezwaar tegen boetes en belastingverhoging niet bij de administratieve overheid terecht kan, maar dat men rechtstreeks naar de rechtbank van eerste aanleg kan gaan.

Verder moet het bezwaar gestaafd worden met bewijskrachtige stukken. Het kan echter zeker niet de bedoeling zijn dat de administratie het bezwaar zou afwijzen om de enige reden dat bij het bezwaarschrift geen bewijskrachtige stukken werden gevoegd. Behoorlijk bestuur veronderstelt dat de administratie zich behoorlijk informeert en de stukken opvraagt als die er niet bij zijn. Men mag zich niet op formalismen baseren om een bezwaar af te wijzen.

Wat nog het voorstel tot wijzigingsdecreet betreft, is het wenselijk om te wijzen op zaken die men er niet in heeft gezet. Er is nog altijd niet in een specifieke verjaringstermijn voorzien met betrekking tot die belasting. Dat heeft tot gevolg dat de gemeentelijke verjaringstermijn van toepassing is, hetgeen voor fiscale schulden allesbehalve vanzelfsprekend is. Fiscale schulden verjaren meestal na een termijn van vijf jaar.

Ten slotte is er de vraag of men hier beter voor een gewestelijke of gemeentelijke belasting kiest, of voor beide samen. Vandaag is het zo dat sommige gemeenten alleen de gewestbelasting kennen. In andere gemeenten wordt leegstand belast door een gewestbelasting die verhoogd wordt met gemeentelijke opcentiemen. Nog elders kent men naast de gewestelijke leegstandsbelasting een eigen systeem van gemeentelijke belasting, dat soms aanzienlijk kan verschillen van de gewestbelasting. Dit alles moet men daarenboven nog combineren met de belasting op de leegstand van bedrijfsruimten, waar dezelfde combinaties inzake gewest- en gemeentebelastingen mogelijk zijn. In het voorstel van decreet wordt de situatie nog extra complex gemaakt doordat voorzien wordt in een mogelijkheid dat de gewestbelasting niet van toepassing is indien de gemeente een eigen strenger belastingsysteem toepast.

Het toekennen van een vrijstelling in een gewestbelasting op grond van het feit dat een bepaalde gemeente een specifieke belasting heft, is volgens mij onmogelijk te rechtvaardigen in het licht van het gelijkheidsbeginsel. Daarenboven lijkt het ondenkbaar dat de regering de voorwaarden zou omschrijven waaronder van de gewestbelasting wordt afgezien. Dat is in strijd met artikel 172 van de Grondwet dat stelt dat vrijstellingen alleen door een wet en derhalve niet krachtens een wet kunnen worden toegekend.

Gelet op de zopas aangehaalde verschillende combinaties van belastingen die er bestaan, is er van gelijke behandeling van leegstand of verwaarlozing vandaag nauwelijks sprake, en kan de gelijkheid zeker niet worden ingeroepen om voor een gewestbelasting te opteren. Wanneer gelijkheid het doorslaggevend element is, moet men consequent zijn door er een gewestbelasting van te maken, maar ook door de gemeenten te verbieden om dezelfde materie nogmaals te belasten.

De juridische gelijke behandeling zal echter evenzeer een feit zijn door de gewestbelasting af te schaffen en de gemeenten te laten oordelen of een leegstands- of verwaarlozingsbelasting op hun grondgebied vereist is. In deze mag worden opgemerkt dat ook de belangrijke sociale doelstelling van het tegengaan van 'grondspeculatie' door middel van een belasting op onbebouwde bouwgronden, zonder enig probleem aan de gemeenten is toevertrouwd.

De gemeenten zijn vrij goed geplaatst om te oordelen of een leegstands- of verwaarlozingsbelasting gelet op de plaatselijke omstandigheden wel nood-

zakelijk is, en of een individuele aanslag in een specifiek geval wel verantwoord is. Gemeenten kunnen daarenboven een berekeningsbasis en een tarief toepassen dat beter is aangepast aan de eigenlijke toestand in de gemeenten zelf. Het ligt niet voor de hand dat in Antwerpen bijvoorbeeld eenzelfde berekeningsgrondslag en eenzelfde tarief zou gelden als bijvoorbeeld in Poperinge. Het is niet wenselijk dat overal hetzelfde tarief wordt toegepast.

Ten slotte zou de gewestbelasting juridisch in de problemen kunnen komen omwille van het mogelijk inadequate karakter van het leegstandsregister. Indien het inderdaad, zoals ik uit een aantal vorige bijdragen op deze hoorzitting meen te kunnen afleiden, zo is dat er naargelang van de gemeente een verschil bestaat in de grondigheid waarmee de leegstand in het register wordt opgenomen, zodat niet alle leegstaande woningen of gebouwen effectief zijn opgenomen in het register, dan is er een probleem van schending van het gelijkheidsbeginsel.

In het licht van het gelijkheidsbeginsel moet een differentiatie kennelijk en redelijkerwijze verantwoord zijn vanuit het doel van de belasting. Als men op zich de leegstaande of verwaarloosde woningen of gebouwen als belastbaar feit omschrijft en belast, dan is dat juridisch geen probleem voor een belasting die leegstand of verwaarlozing wil tegengaan. Dat een woning in een dergelijk systeem ten onrechte niet wordt belast, is een feitelijke ongelijkheid die geen impact heeft op de rechtsgeldigheid van de belastingnorm.

In de huidige belasting is het onderscheidingscriterium waarop men de belasting heft, evenwel niet de leegstand of de verwaarlozing op zich, maar wel het feit of de woning al dan niet in het register staat. Bij een dergelijk systeem moet het register zelf kennelijk en redelijkerwijze adequaat zijn. Als blijkt dat in bepaalde gemeenten bepaalde zaken niet in het register worden opgenomen of het register minder nauwkeurig wordt bijgehouden, dan werkt men voor de gewestelijke heffing met een niet-adequaat differentiatiecriterium, en wordt het juridische gelijkheidsbeginsel geschonden. Ook dit aspect pleit ervoor om de belasting op gemeentelijk niveau te plaatsen.

9. Uiteenzetting door de heer Marc Dillen, Vlaamse Confederatie Bouw

De heer Marc Dillen : Wij stellen vast dat er veel problemen zijn bij het vaststellen van de heffing op leegstand en de heffingsgrond. Er zijn te veel rede-

nen om een bezwaarschrift in te dienen. Leegstand kan aan verschillende zaken te wijten zijn waaraan de eigenaar weinig kan doen.

Er wordt bijvoorbeeld veel gesproken over leegstand boven winkels. Vroegere ministers van Huisvesting lieten tal van studiebureaus uitvoerige studies uitvoeren. De zaak blijkt niet zo eenvoudig te zijn. Vaststellen van leegstand is één zaak – als men dat al kan – maar het stimuleren van het wonen boven winkels zelf stuit op praktische problemen. In de plaats van blindelings een heffing op te leggen is het meer verantwoord zich af te vragen wat men daaraan kan doen.

Onzekerheid over een verwachte bestemmingswijziging kan een oorzaak zijn van leegstand, omdat een pand dan niet tegen normale marktvoorwaarden kan verhuurd worden. Het zijn dus de procedures die voor problemen zorgen. De bijstellingen in het voorstel lossen die niet op. Het systeem blijft repressief.

Wij stellen vaak bij onze leden vast dat zij pas reageren als zij op de lijst staan, wat veel te laat is. Men moet zich dan duur en langdurig verdedigen als eigenaar, vanuit een defensieve positie. De bewijslast wordt omgekeerd. Waarom wordt men niet eerst gehoord voor men op de lijst komt ? Dat kan al heel wat problemen voorkomen en dure consultants voor bezwaarschriften vermijden.

Wij stellen voor om de leegstandsheffing beter af te stemmen op het beleid van het lokale niveau inzake ruimtelijke ordening. Het RSV gaf de gemeenten meer bevoegdheden op dat vlak. Er is ook afstemming wenselijk op het lokale fiscale beleid. Thans is er een negatieve correlatie in 308 gemeenten : hoe hoger de opcentiemen, hoe lager het gemiddeld inkomen. Om de negatieve spiraal te doorbreken inzake leegstand en verkrotting in bepaalde grote steden, zal men eerst iets moeten doen aan die hogere opcentiemen op de onroerende voorheffing op die plaatsen. Is het niet mogelijk dat een gemeente het verlies door een verlaging van de opcentiemen compenseert met een leegstandsheffing ?

Tot nu toe is er opvallend weinig gezegd over artikel 28bis, dat het recht verleent aan de belanghebbende derde om verklikker te spelen. Dat gaat iets te ver. Zo creëert men procedures tussen burenen. We moeten vermijden dat burenruzies uitgevochten worden via de leegstandsheffing.

Er werd hier ook vastgesteld dat de gemeenten niet staan te springen om een inventaris op te stel-

len. Ik kan dat goed begrijpen als ze niet tegelijk van de baten van het systeem genieten. Om hen te motiveren tot een gericht leegstandsbeleid moeten zowel de baten als de lasten bij de gemeenten komen.

Een leegstaande woning op zich moet niet belast worden, dat moet enkel als die leegstand gepaard gaat met verkrottings- of verwaarlozingsverschijnselen. De moeilijkheden die men in de praktijk ervaart om aan te tonen dat het om een gewilde leegstand gaat, zijn veel te groot om een efficiënt preventief beleid mogelijk te maken.

Er zijn veel klachten over het huidige systeem : 40 procent van alle ingediende bezwaren leidt tot een schorsing van de heffing. De redenen daarvoor zijn een dubieuze vaststellingsgrond, zwakke procedurele aspecten of het laattijdige beroep van de particulier.

Het huidige systeem is niet selectief. Het is niet geënt op de lokale situatie en zeker niet op de situatie van de heffingsplichtige. Het staat vaak volledig los van de realiteit op het terrein. Het is niet afgestemd op een of ander lokaal woonbeleid. Het stimuleert de renovatie van verkrotte woningen niet. Dat de leegstand de jongste jaren wat afneemt, heeft waarschijnlijk niets te maken met de heffing, maar wel met het tekort aan bouwgronden, waardoor er veel meer woningen worden verkocht en er een verschuiving is van nieuwbouw naar renovatie. Jonge gezinnen verschuiven van het buitengebied naar de steden. De leegstand wordt dus teruggedrongen, maar dat gebeurt enkel in het voordeel van de middenklasse, die in staat is eigenaar te worden. Dat is geen oplossing voor de minstbedeelden in de stedelijke gebieden.

Niemand bouwt een woning om die achteraf te laten leeg staan. Het lijkt niet efficiënt om een goed onderhouden woning te belasten. Bestaande woningen kunnen om allerlei redenen, zoals een verontreinigde grond, niet verhuurd geraken.

Bewoners – huurders en eigenaars – van verwaarloosde woningen hebben vaak geen alternatief. Vijftien procent van het bestaande woningpark is slecht. Dat is jammer en goed tegelijkertijd. 20 procent van de mensen heeft immers een te laag inkomen om op de privé-markt te huren en komt terecht in die 15 procent slechte woningen. Als die gerenoveerd worden, stijgt de huurprijs en kunnen de bewoners hun woning niet meer betalen. Het fenomeen van de 15 procent, of 330.000 slechte woningen, is een structureel probleem in Vlaanderen. Het is al meer dan twintig jaar oud omdat de vraag

er is : er bestaat een markt voor slecht onderhouden huurwoningen in Vlaanderen omdat het sociaalewoningspark te klein is.

Het probleem verschilt per provincie en per gemeente. Er is sprake van een oost-westproblematiek, die gekoppeld is aan de ouderdom van de woningen. Slechte huisvesting komt vooral voor bij bejaarden en in lage-inkomensmiddens. Verwaarloosde woningen worden voornamelijk gehuurd en slechts in beperkte mate door de eigenaar bewoond. Het aantal slechte woningen is het hoogst in Oost-Vlaanderen en het laagst in Vlaams-Brabant. Dat laatste heeft vooral te maken met de enorme schaarste aan bouwgronden in die provincie, waardoor mensen noodgedwongen slechte woningen in de stedelijke kernen kopen en renoveren. Slechts 10 procent van de slechte woningen ligt in Limburg. Die provincie heeft immers een vrij jong woningpark.

Van de 330.000 slechte woningen worden er 144.000 door ouderen bewoond. Zij hebben vaak een lager inkomen en zijn minder in staat om zelf iets te doen. Maar ook de meeste eigenaars van meerdere woningen, zijn ouderen. Die hebben twee redenen om niet te renoveren. Als ze dat wel doen, gaat de huurprijs naar omhoog en wordt hun woning niet meer verhuurd. Bovendien zullen met de waarde van het huis ook de successierechten stijgen. Daarom gebeurt renovatie slechts bij een eigenaarswissel.

Van de 700.000 huurwoningen is 20 procent van slechte kwaliteit ; bij de 1,5 miljoen eigenaarswoningen gaat het slechts om 10 procent. De te vervangen woningen zijn dus overwegend huurwoningen.

Er is een behoefte aan slechte private huurwoningen. Twintig procent van de mensen met een laag inkomen moeten gesteund worden om een sociale huurwoning te krijgen of krijgen een bijdrage om op de private markt te kunnen huren.

Leegstand en verkrotting komen vooral voor in de grotere steden. Precies daar en in de armste gemeenten zijn de opcentiemen op de onroerende voorheffing het hoogst. Dat is een bijkomend probleem om renovatie te stimuleren. Door de onroerende fiscaliteit wordt een eigenaar bijvoorbeeld hoger belast in Gent dan in Destelbergen.

Het voorliggende voorstel scheidt met 'de belanghebbende derde' het risico dat een ruzie tussen burens via deze procedure wordt uitgevochten. De

heffing blijft bovendien bestaan voor nieuwe gebouwen.

De VCB zou een afstemming op het lokale huisvestings- en fiscale beleid nuttig vinden. Als een stad als Gent haar opcentiemen zou laten zakken om de stadskernvernieuwing aan te moedigen, zou zij dat mogelijk kunnen compenseren met een heffing op verkrotte woningen.

De heffing moet kaderen in het lokale woonbeleid en rekening houden met de lokale ruimtelijke-orderingspolitiek.

Mevrouw Veerle Heeren : Het stoort mij dat u zegt dat er behoefte is aan slechte private huurwoningen. Dat de zwakste huurders daar in terecht komen, is precies een uitdaging om ervoor te zorgen dat elkeen goed kan wonen.

Uit een zeer recente ervaring met de Wooninspectie blijkt dat het probleem van leegstand en verkrotting uitdijt over Vlaanderen.

Hoor ik u zeggen dat de heffing op leegstand mag opgeheven worden en er enkel een heffing op verkrotting moet overgehouden worden ?

De heer Marc Dillen : Een heffing op woningen die leegstaan, maar goed onderhouden zijn, is absurd. 72 procent van de mensen die een bezwaarschrift indienen, krijgt gelijk. Dat heeft te maken met het feit dat het gaat om goed onderhouden woningen. Men kan moeilijk aantonen dat het gaat om vrijwillige leegstand. Als men dan toch een heffing wil opleggen, moet men zich beperken tot verwaarloosde woningen die leegstaan. Ik pleit zeker niet voor het behouden van vijftien procent slechte woningen. Als vertegenwoordiger van de bouwsector zou ik die woningen het liefst allemaal renoveren. Het zou echter geen goede oplossing zijn al deze woningen op korte termijn af te breken.

Mevrouw Veerle Heeren : Ik heb vandaag nog in mijn eigen gemeente een aantal verwaarloosde woningen bezocht. Dan gaat het nog maar om een kleine stad. Ik kan me voorstellen dat de situatie in de grootsteden nog een stuk slechter is. Men moet al het mogelijke doen om de kwaliteit van deze woningen te verbeteren. Dat vereist in de eerste plaats inspanningen van eigenaars.

De heer Marc Dillen : Ik ben het ermee eens dat die vijftien procent slechte woningen goede woningen moeten worden. Ik betwijfel evenwel of men dat zal realiseren met een leegstandbelasting die vooral problemen oplevert voor goede woningen.

Ik meen dat men moet focussen op de slechte woningen en dat men een alternatief moet bieden om een renovatie mogelijk te maken. Men kan de huurders niet uit hun woning zetten. Als de leegstandheffing voor gevolg heeft dat de woning verkocht wordt aan iemand die koopkrachtiger is, dan is er een probleem voor de zittende huurders. Deze evolutie is nu aan de gang, niet alleen omwille van de leegstandheffing, maar ook door de druk op de woningmarkt. Ik zou deze huurders naar een kwalitatieve woning willen overbrengen, maar als ze dat niet willen, zou ik hen uit de woning zetten.

10. Uiteenzetting door de heer Bernard Hubeau, Vlaams Ombudsman

De heer Bernard Hubeau : In tegenstelling tot de vorige spreker wil ik focussen op het wijzigingsvoorstel dat voorligt. Dit voorstel is tot stand gekomen op basis van het klachtenbeeld van de Vlaamse Ombudsdienst. Reeds bij de oprichting van de Vlaamse Ombudsdienst in 1999 werd gezegd dat een wijziging van het heffingsdecreet noodzakelijk is. De evaluatierapporten van de Vlaamse regering en van de afdeling Financiering van het Huisvestingsbeleid gingen in de daarop volgende jaren in dezelfde richting.

De klachten die de Vlaamse Ombudsdienst over deze kwestie heeft behandeld, hebben geleid tot acht aanbevelingen die ik met u wil overlopen. Het huisvestingsperspectief moet in de Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid centraal staan, ook bij de aanpassing van het heffingsdecreet.

De eerste aanbeveling luidt dat het in geval van leegstand aangewezen is om aan de houder of houders van het zakelijk recht de gelegenheid te geven om binnen een bepaalde termijn de leegstand op te heffen zonder sanctie. Pas na deze eerste fase komt er een opname in de inventaris. Binnen het huidige decreet is de eigenaar al te laat wanneer hij de administratieve akte van leegstand ontvangt. Het gaat immers om een periode die voorbij is. Het sanctionerende luik van het decreet komt meteen sterk naar voren. Wij denken dat het vanuit de doelstelling van het decreet, namelijk het opheffen van de bestaande toestand, een kans moet geven om zich te herpakken. Dit uitstel van de pakkans moet gaan van informatieverstrekking over de mogelijkheden om de toestand op te heffen die zal leiden tot de inwerkingtreding van het instrumentarium van het decreet. Het decreet wil immers in de eerste plaats het gedrag beïnvloeden en niet zozeer geld in het laatje brengen, al heeft het wel een fiscaal luik. Uit het klachtenbeeld blijkt dat er te wei-

nig informatie wordt uitgewisseld tussen de inventarisbeheerder en de burger. Veel mensen denken bijvoorbeeld dat er geen probleem zal zijn indien men aan het renoveren is.

Uit ons klachtenbeeld blijkt duidelijk dat de decreetale termijn voor de inkohiering te lang is. De tweede aanbeveling luidt daarom dat de inkohiering moet aansluiten bij de inventarisatie. Op dit ogenblik verloopt er anderhalf tot twee jaar tussen de inventarisatie en de inkohiering. Ook de verzending van het heffingsbiljet moet aansluiten bij de inkohiering. Met deze aanbeveling werd in het wijzigingsvoorstel rekening gehouden.

De derde aanbeveling luidt dat in geval van mede-eigendom elke mede-eigenaar zowel bij de inventarisatie als bij de inkohiering en inning van de heffing moet worden betrokken. Wij hebben ooit een geval gehad van 32 mede-eigenaars waarvan er één het heffingsbiljet had gekregen. Hier speelt het inningscomfort voor de innende overheid. De vraag is evenwel of men op die manier voldoende rekening houdt met de juridische en de feitelijke realiteit van die 32 mede-eigenaars. Indien men deze mensen verwittigt op het moment van de heffing, is het al te laat. Indien men hen verwittigt op het moment van de inventarisatie, weten de betrokkenen dat ze met zijn allen een beslissing moeten nemen. Dit probleem is in de nieuwe tekst naar behoren opgelost.

Bij de overdracht van een woning of een gebouw, opgenomen in de inventaris, moeten de verkrijger en de inventarisbeheerder door de instrumenterende notaris worden ingelicht over de opname in de inventaris. Dat is een vierde aanbeveling. Op dit ogenblik wordt die verantwoordelijkheid gelegd bij de overdrager. Indien hij die verplichting niet nakomt, wordt hij nog beschouwd als de heffingsplichtige voor de daarop volgende periode. Wij denken dat de notaris als professional het best geplaatst is om aan die bijkomende verplichting te voldoen. Ook dat is geregeld in de nieuwe tekst.

Wanneer een pand dat op de inventaris staat, of waarvoor al een heffing wordt betaald, wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar, dan zou het aantal jaren dat de woning of het gebouw op de inventaris staat terug op één moeten worden gebracht. Uiteraard moeten schijnoverdrachten worden voorkomen. Toch mogen we de verantwoordelijkheid van een nieuwe eigenaar met goede bedoelingen niet nodeloos verzwaren. Hiermee werd in het voorstel van wijzigingsdecreet geen rekening gehouden.

De zesde aanbeveling stelt dat de termijn om bezwaar aan te tekenen tegen de heffing zou moeten verlengd worden tot drie maanden. Dertig dagen is te kort voor de heffingsplichtige om zich goed in te lichten en alle nuttige bewijsstukken te verzamelen. Uit de cijfers blijkt dat de kans op een vergissing vrij hoog is. Dit is evenmin in het voorstel opgenomen.

Aanbeveling 7 is dat in de praktijk overmacht zo eng wordt geïnterpreteerd, dat het decreet beter voorziet in een ruimer concreet toetsingskader waardoor de heffing kan vervallen of de heffingsplichtige vrijgesteld kan worden.

Overmacht is een typisch open begrip. Er zijn pro's en contra's aan dergelijk open begrip. In de parlementaire voorbereiding las men het voorbeeld van de bouwvergunning die correct en tijdig was aangevraagd maar die zeer lang uitbleef. Toch zien we in de praktijk dat het begrip overmacht in het decreet heel eng wordt uitgelegd. Men grijpt daar terug naar cassatierechtspraak, waar een heel eng begrip van overmacht wordt aangeduid, dit in tegenstelling tot de rechtspraak van het Arbitragehof in de vastgoedfiscaliteit. We hebben gevallen meegemaakt van mensen die al een tijdje de woning te koop hadden aangeboden tegen aanvaardbare marktvoorwaarden en werkelijk de bedoeling hadden om het pand terug in gebruik te laten nemen. We hebben meegemaakt dat houders van het zakelijk recht ernstige gezondheidsproblemen hadden, waardoor ze de geplande operatie niet binnen de termijn konden uitvoeren. We hebben ook onenigheid tussen mede-eigenaars meegemaakt. Ofwel kan men dat begrip overmacht open laten, maar het toch via bepaalde reglementering of een rondzendbrief enigszins duiden, ofwel kan men een aantal objectieve criteria in het decreet opnemen om die overmachtsituatie te toetsen. Wij stellen toch wel voor om dat enge begrip overmacht in de toekomst ruimer in te vullen. Over de legistische techniek zou nog kunnen gedebatteerd worden.

Een laatste aanbeveling is dat niet vergunningsplichtige werken een schorsing of een vrijstelling zouden moeten doen ontstaan. De inventarisbeheerder zou de werken actief kunnen opvolgen en hierbij een aantal mogelijke schorsingstermijnen kunnen toekennen naar gelang van de aard en de kosten van de uit te voeren werken. Ook bij vergunningsplichtige werken is de actieve opvolging door de inventarisbeheerder aangewezen. In de periode van een klantvriendelijke heffing moet de overheid naar de burger stappen en zeggen wat de mogelijkheden zijn.

We hebben nog een drietal specifieke opmerkingen. De zevenjarige termijn voor een nieuw gebouw (artikel 8 van het voorstel) vinden wij wel zeer lang. Voor renovatie of verbouwingen gaat het om twee of drie jaar. Impliciete toekennings- of afwijzingsprocedures (artikel 11 van het voorstel) zijn niet goed. Deze procedures staan haaks op een overheid die actief informeert. Ten derde vinden we dat als men de maximale termijn voor behandeling van bezwaren invoert, men die ook hard moet maken.

Zoals Albert Camus zegt dat er een tijd is voor contemplatie of denkwerk en een tijd voor actie, moet het Vlaams Parlement uiteindelijk tot een moment van actie komen. Dat ingrijpen is een kwestie van ernst en zorgvuldigheid. Ten eerste legistische ernst en zorgvuldigheid. We kennen de zwakke punten van dit decreet. Er moet ernst en zorgvuldigheid ten aanzien van de burger zijn. We kennen de neveneffecten en de zwakke plekken qua rechtsonzekerheid voor de burger. Ten aanzien van de administratie hebben we het verhaal gehoord dat er veel constructieve voorstellen zijn tot verbetering. Er moet ook ernst en zorgvuldigheid zijn ten aanzien van de doelstelling van het decreet zelf, namelijk het beëindigen van de verloedering in onze steden. We kennen de gebreken, dus we kunnen ook ingrijpen.

Daarom moeten we het falsificatiebeginsel van Popper hanteren: 'waarvan u mij niet kunt bewijzen dat het niet klopt, daar ga ik voor'. Door een serieus ingrijpen in dit decreet, gepaard gaande met een heel pak maatregelen om de administratieve ondersteuning en de uitvoeringsorganisatie van dat decreet beter te organiseren, moeten we dit decreet nog een kans geven. Leegstand bestrijden is een doelstelling van woonbeleid. Als fiscale doelstelling is dat nonsens. De pleidooien om te koppelen aan de Vlaamse Wooncode zijn legistisch misschien ingewikkeld, maar het is inhoudelijk wel een goede keuze. Ten slotte denk ik dat dit een bewijs is dat Vlaanderen aan het groeien is naar een eigen fiscaliteit en dat Vlaanderen nog een lange weg moet gaan om zorgvuldig en klantvriendelijk die eigen fiscale organisatie op poten te zetten. Er zijn nu nog te veel hokjes. Ik denk dat we ook een stroomlijning tussen de diverse inningen, heffingen en belastingen die de Vlaamse overheid nog bijkomend zal kunnen organiseren, op een volwassen manier moeten doorvoeren.

11. Uiteenzetting door de heer Hendrik Stryckers, Algemeen Eigenaarssyndicaat

De heer Hendrick Stryckers : Ik heb niet veel toe te voegen aan de andere sprekers. Het Popperiaanse beginsel van de falsificatie zou volgens de heer Hubeau moeten dienen als leidraad bij decreetgeving. Ook het scheermes van Ockham zou door het Vlaams Parlement meer mogen gebruikt worden: 'entia non sunt multiplicanda praeter necessitatem' (men moet geen onnodige dingen doen als ze kunnen vermeden worden). Daarmee bedoel ik dat het bestaande instrumentarium ter bewaking van de woonkwaliteit in feite zijn nut heeft bewezen. Vandaag is vooral gezegd dat de regels over de leegstandheffing hun doel voorbijschieten, onpraktisch en markteconomisch niet relevant zijn, en geen sturende werking hebben. Daarenboven wordt de regeling niet gesteund, maar ervaren als een zeer onvriendelijk beleidsinstrument zonder effectief gevolg. Dat bewijzen trouwens de cijfers over de dossiers, die werkelijk geleid hebben tot de opheffing van de leegstand. Ik verwijs naar de statistieken van de heer Dillen en de fiscaal-technische bezwaren van de heer De Jonckheere. We moeten dan ook de intellectuele eerlijkheid hebben om te beoordelen of het zinvol is om nu enkel symptomen te bestrijden, dan wel of het nodig is om een volledig andere denkwijze te hanteren om het doel te bereiken.

Het doel is de kwaliteit van de woningen verbeteren en de minder welgestelde huurders aan een goede woning helpen die overeenstemt met de eisen van de Vlaamse Wooncode. De eigenaars zijn vragende partij daarvoor. Wordt dat doel bereikt door fiscale sancties die achteraf worden opgelegd? Dat geloven we niet. We geloven in een beleid dat eerder stimuleert dan bestraft. Het probleem is bekend en stelt zich niet bij leegstand, maar enkel bij verkrotting en verwaarlozing. Leegstand wordt door markteconomische wetten opgeheven. Leegstand wordt groter door dezelfde mechanismen. Daar helpt geen fiscale of andere wet. Leegstand is niet in het belang van de eigenaar. Een eigenaar wil zijn goed liefst voor een langere periode verhuren aan een goede huurder.

In Vlaanderen is er helaas een bepaald deel van de huurwoningen verwaarloosd. Gelukkig komen er meer sociale woningen beschikbaar. Daardoor kunnen ook minder bemiddelde huurders kwalita-

tief hoogstaande woningen betrekken. Het voorstel houdt ongetwijfeld verbeteringen in, maar zal ook ernstige nadelen hebben. Ik pleit voor een fundamentele oplossing. Een bijschaving van het decreet, waarop vernietigende kritieken geformuleerd zijn, is onvoldoende. Het decreet is het meest ineffectieve dat ooit goedgekeurd is door dit parlement. We vragen dan ook om de procedure en de doelstellingen te herbekijken en niet automatisch een causaal verband te leggen tussen verkrotting en leegstand. Er is een groot verschil. Bestrijd niet de leegstand maar richt u rechtstreeks tot de kern van het probleem, de verkrotting.

Zelfs een fundamentele aanpassing van het bestaande decreet zou geen oplossing bieden.

Wat de cijfers betreft sluit ik mij aan bij het betoog van de heer Dillen.

Mevrouw Veerle Heeren : U hebt zeker ook ervaringen met de krotbelasting. Is die goed ?

De heer Hendrik Stryckers : Ook de krotbelasting schiet haar doel soms deels voorbij. Denk maar aan de mensen die door het Hof van Beroep veroordeeld werden tot de afbraak van hun zonevreemde woning, en die na die afbraak nog voor een aantal jaar leegstandsbelasting moesten betalen, hoewel ze omwille van het zonevreemd zijn niet in hun huis mochten wonen. Het instrument krotbelasting kan zeker verfijnd worden.

Ik heb niet gezegd dat ik mij volledig aansluit bij de vorige sprekers wanneer die pleiten voor de toepassing van het subsidiariteitsprincipe. Als er één overheid goed geplaatst is om het probleem van de leegstand en de verkrotting aan te pakken, dan is het de gemeentelijke.

Volgens mij moet een deelgerichte aanpak mogelijk zijn. In ieder gebied, in iedere stad, of in elke gemeente van Vlaanderen stelt het probleem zich immers op een andere manier. Nu de gemeenten de mogelijkheid hebben om zeer gedifferentieerde uitvoeringsplannen te gaan maken zouden zij aan dat instrumentarium ook bepaalde leegstands-

heffingen of verkrottingsbelastingen kunnen koppelen, precies om dat deelgebied meer te activeren. Dit mag minder met Vlaamse fiscaliteit te maken hebben dan wel met een typische gebonden bevoegdheid van de gemeenten.

De verslaggevers

Anny
DE MAGHT-AELBRECHT
Dominique GUNS

De voorzitter,

Jan
PENRIS