

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



Zitting 2003-2004

21 april 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**

VERSLAG

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

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, Erik Matthijs, Jan Verfaillie ;

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
- Nr. 2 : Verslag over hoorzitting
- Nrs. 3 en 4 : Amendementen
- Nr. 5 : In eerste lezing door de commissie aangenomen artikelen

INHOUD

	Blz.
I. Inleidende toelichting door mevrouw Ann De Martelaer (vergadering van 13 januari 2004)	4
I.1. Situering van het bestaande decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen	4
I.2. Cijfergegevens met betrekking tot de leegstand en verwaarlozing	4
I.3. Knelpunten inzake de leegstandsheffing	4
I.4. Voorgestelde aanpassingen aan het leegstandsdecreet	5
I.5. Conclusie	7
II. Inleidende toelichting door de heer Patrick Lachaert (vergadering van 24 maart 2004) ..	8
III. Algemene bespreking (vergadering van 1 april 2004)	9
IV. Artikelsgewijze bespreking	13
V. Tweede lezing (vergadering van 20 april 2004)	19
VI. Eindstemming	20
Tekst aangenomen door de commissie	21

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Stedelijk Beleid besprak op 13 januari, 24 maart, 1 april en 20 april 2004 het 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.

De commissie hield in het kader van het voorstel van decreet op 3 februari 2004 hoorzittingen met deskundigen uit de sector. Het verslag hiervan is opgenomen in *Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/2*.

Het voorstel van decreet werd behandeld in samenhang met het voorstel van decreet van de heer Patrick Lachaert houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (*Parl. St. VI. Parl. 2003-04, nr. 2146/1 en 2*). Dit laatste voorstel van decreet werd door de indiener echter ingetrokken op 1 april 2004, zodat het voorstel van decreet van mevrouw De Martelaer als basis voor de artikelswijze bespreking werd genomen.

I. INLEIDENDE TOELICHTING DOOR MEVROUW ANN DE MARTELAER (vergadering van 13 januari 2004)

I.1. Situering van het bestaande decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen

Mevrouw Ann De Martelaer stelt dat het Vlaams Gewest sinds 22 december 1995 de strijd tegen de leegstand en verwaarlozing van woningen en gebouwen is aangegaan door het instellen van een heffing. Het maatschappelijk doel is de verbetering van de leefomgeving en de bestrijding van kansarmoede. De verwaarlozing van het patrimonium, vaak voorafgegaan door leegstand, is zowel een symptoom als de oorzaak van verval en dient te worden tegengegaan.

De heffing wordt gewestelijk georganiseerd. De gemeenten wordt echter de mogelijkheid geboden om, complementair aan de heffing, een eigen beleid te voeren, opcentiemen te heffen of deelaspecten van de heffing op zich te nemen, zoals bijvoorbeeld het beheer van de inventaris en het innen van de heffing.

Voor het invoeren van een gewestelijke heffing pasten 155 steden en gemeenten al een krot- en/of leegstandsbelasting toe. Momenteel beschikken ongeveer één vijfde van de 308 Vlaamse steden en gemeenten over een aanvullend heffingstelsel en behoren er nog 73 zelf de leegstandsinventaris.

I.2. Cijfergegevens met betrekking tot de leegstand en verwaarlozing

De spreker heeft met het oog op deze toelichting bij de administratie de leegstandsgegevens van 2003 verzameld. In dat jaar werden er opnieuw 14.715 woningen in het leegstandsregister opgenomen. 3.252 woningen werden als verwaarloosd verklaard en 3.409 woningen werden onbewoonbaar verklaard. Samen is dit goed voor 21.376 woningen.

Als men de optelsom maakt van de registraties sinds het invoeren van de heffing, komt men aan 99.727 leegstandsregistraties, 24.438 registraties inzake verwaarlozing en 16.990 registraties inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Samen gaat het om 141.155 registraties.

Uit de cijfers blijkt ook dat het aantal effectieve opnames niet toeneemt. In vergelijking met 2002 zijn de leegstandsdossiers in 2003 zelfs met een 3000-tal eenheden gedaald. Men kan dus veronderstellen dat deze sanctionerende maatregel effect heeft. Van de geïnventariseerde panden wordt in 40% van de gevallen een schorsing of vrijstelling verkregen, waarvan vier vijfde wegens verkoop of renovatie. Daarmee wordt aan het opzet van de decreetgever voldaan.

I.3. Knelpunten inzake de leegstandsheffing

Mevrouw Ann De Martelaer citeert in dit verband de Vlaamse minister van Wonen naar aanleiding van de begrotingsbesprekingen 2004 (zie *Parl. St. VI. Parlement 2003-04, nr. 15/9-A, p. 30*): “Wat leegstand betreft, moet men zich wel afvragen of men niet te hard van stapel is gelopen. Men heeft daarmee immers een aantal mensen nodeloos getroffen. Er zijn 60.000 heffingen toegepast, waarop er 39.000 bezwaarschriften zijn ingediend. Van die 39.000 bezwaarschriften zijn er 28.000 behandeld. Omdat men die stroom niet meer verwerkt kreeg, werd een extern consultantbureau ingeschakeld. Van de 28.000 bezwaarschriften heeft men de klager 15.000 keer gelijk moeten geven. Dit vertegenwoordigt 53 à 54% van de gevallen.”

Mevrouw Ann De Martelaer besluit hieruit dat het aantal bezwaarschriften ingediend na het toezen-

den van de heffing erg hoog ligt en vooral betrekking heeft op de opname op de lijst voor leegstaande gebouwen. Door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, werd na 5 jaar toepassing van de wetgeving een evaluatie en stand van zaken opgemaakt. Uit dat rapport komen volgende oorzaken van de vele bezwaarschriften naar voor : de precaire gronden waarop de vaststelling steunt, zwakke procedurele aspecten, het late organiseren van het beroep door de particulier, meer bepaald na het toesturen van de aanslag.

In het rapport worden ook voorstellen gepresenteerd om dit te verhelpen. Mevrouw Ann De Martelaer stelt dat zij zich sterk op dit rapport heeft gebaseerd om het voorliggend voorstel van decreet op te maken.

I.4. Voorgestelde aanpassingen aan het leegstandsdecreet

I.4.1 Instellen van een herstelperiode van 4 maanden voorafgaand aan de inventarisatie

Aan de officiële inventarisatie moet volgens mevrouw Ann De Martelaer een aanschrijvingsbeleid met technisch verslag en een informele procedure voorafgaan. De betrokken burger zou dan, zoals nu gebeurt, een schrijven ontvangen met de melding dat de woning op de inventarislijst is opgenomen. Tijdens deze periode wordt de burger geïnformeerd omtrent de doelstellingen en gevolgen van de inventaris. Er wordt gepeild naar de redenen van de leegstand en/of verkrotting en er kan gezocht worden naar mogelijkheden voor een definitieve oplossing.

Deze procedure wordt reeds in verschillende gemeenten waar een huisvestingsdienst operationeel is, met succes toegepast. Hierdoor neemt het contact met de burger toe, is er een gemeentelijk contactpunt dat de burger op een actieve manier aanspreekt en informeert, en bij betwistingen meehelpt om oplossingen te ontwikkelen.

Tijdens deze periode kan ook nagegaan worden of alle administratieve gegevens kloppen (heeft men de juiste eigenaar gecontacteerd ; kloppen de kadastrale gegevens ?). De indicaties waarop de gemeente zich dient te baseren met het oog op de opname in de inventaris van gebouwen, hetzij ongeschikte, verwaarloosde, leegstaande woningen of gebouwen, zijn nu opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996.

In dit voorstel van decreet wordt verduidelijkt dat de reden tot vermoeden van leegstand voor zowel de administratie als voor de houder van het zakelijk recht duidelijk moet zijn, en dat in een model van technisch verslag duidelijke criteria voor het beoordelen van tekenen van leegstand moeten vastgelegd worden. Een afschrift van dit technisch verslag moet gevoegd worden bij de kennisgeving en kan als basis dienen voor de betwisting.

Mevrouw Ann De Martelaer is ervan overtuigd dat het aantal bezwaarschriften door deze manier van werken sterk zal dalen. Uit het onderzoek naar de oorzaken van leegstand en verkrotting zal immers duidelijk worden dat niet alle eigenaars speculanten zijn en dat elk dossier een andere achtergrond heeft en dus op een andere manier moet opgelost worden. Op die manier wordt de heffing herleid tot haar eigenlijke rol, namelijk de stok achter de deur. Eens de periode van 4 maanden verstreken zal de eigenaar, dus de houder van het zakelijk recht, een officieel aangetekend registratieattest ontvangen.

De procedure van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft ongewijzigd in dit voorstel van decreet. Nieuw in dit voorstel van decreet is wel dat, naar analogie met het decreet inzake de leegstandsheffing op bedrijfsgebouwen, éénzelfde beroepsprocedure wordt ingelast. Ongeacht het mogelijk ingediende beroep, waarover binnen de 3 maanden duidelijkheid moet gegeven worden, start nu een periode van 12 maanden.

De eigenaar kan dat jaar gebruiken als overbruggingstermijn tot het verkrijgen van een vrijstelling, schorsing of schrapping. Pas na het verstrijken van dit jaar is er een heffingsgrond en dient een heffing te worden gevestigd, dit uiterlijk de laatste dag van het kwartaal volgend op de verjaardag van de inventarisdatum. Op die manier is het voor de eigenaar duidelijk voor welke periode de heffing verschuldigd is en zal hij dus niet langer binnen de periode van bijvoorbeeld één maand een aanslagbiljet toegezonden krijgen voor verschillende aanslagjaren.

Op het ogenblik dat iemand een aanslagbiljet ontvangt en de houder van het zakelijk recht niet akkoord kan gaan met de berekening van de heffing, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift, maar enkel nog tegen het fiscale luik van de heffing. Een beroep instellen tegen de inventarisatie is dan niet meer mogelijk, vermits de periode van administratief beroep al lang verstreken is.

Eveneens nieuw in dit voorstel van decreet is dat er een specifieke procedure wordt ingelast inzake de leegstandsheffing. De inventaris en registratie verloopt volgens eenzelfde procedure, maar bij leegstand ontstaat de heffingsgrond pas na het verstrijken van een periode van 2 jaar effectieve registratie.

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

I.4.2 Aanpassing van de berekening van de heffing

In de huidige regeling wordt verwaarlozing minder belast dan onbewoonbaar verklaarde en leegstaande woningen. In het voorliggende voorstel wordt de belasting voor verwaarloosde woningen op het niveau gebracht van de onbewoonbaar verklaarde woningen.

Samenvattend is mevrouw Ann De Martelaer van oordeel dat dit voorstel een duidelijke procedure voorstelt om in de toekomst effectiever om te gaan met de verwaarlozing, verkrotting en de leegstand. Er wordt gewerkt met een kennisgeving van de administratie aan de houder van het zakelijk recht van de opname in de inventaris ; na het verstrijken van 4 maanden is er sprake van een officieel registratieattest ; er is sprake van 3 maanden voor een administratieve beroepsprocedure tegen de grond van registratie ; na één jaar (eigenlijk 16 maanden) ontstaat er een heffingsgrond voor verkrotting en verwaarlozing ; na twee jaar ontstaat er een heffingsgrond voor leegstand. Eigenaars weten dan dat ze, als ze hun woning gedurende 2 jaar op de inventarislijst laten staan, een aanslagbiljet zullen ontvangen.

I.4.3 Verfijning van het stelsel van schrapping en vrijstelling

I.4.3.1 Aanmoedigen van het vrijwillig sociaal beheersrecht

Het sociaal beheersrecht wordt volgens mevrouw Ann De Martelaer nog steeds weinig toegepast. Het grootste nadeel van de maatregel, behalve de onbekendheid, is het strafkarakter ervan, met name een tijdelijk ontnemen van het beheersrecht van de eigenaar in ruil voor een minimale vergoeding. Nochtans voorziet de Vlaamse Wooncode ook in een positieve formulering ervan, met name de mogelijkheid dat privé-woningen in huur kunnen worden gegeven door een sociaal verhuurkantoor om ze aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren. In plaats van sanctionerend te werken, kan een dergelijke woning tegen normale en onderhandelbare voorwaarden opnieuw op een kwalitatieve manier in circulatie worden gebracht. Het stimuleren van dat vrijwillig in hoofdhuur geven kan dus ook leiden tot het schrappen uit de inventaris, inclusief de terugbetaling van 80% van de laatst betaalde heffing.

I.4.3.2 Tijdelijke vrijstelling of schorsing van de heffing

Mevrouw Ann De Martelaer vindt het niet billijk dat de houder van het zakelijk recht van een niet-verwaarloosd of gerenoveerd gebouw of woning fiscaal aansprakelijk wordt gesteld voor conjunctuurelementen, de financiële draagkracht van de omgeving, of een lokaal ongunstige situatie. Gebouwen of woningen die voldoen aan een conformiteitsonderzoek, die tegen aanvaardbare marktvoorwaarden worden aangeboden, en die desondanks leeg blijven staan, zouden bijgevolg tijdelijk vrijgesteld moeten kunnen worden van de heffing.

Ook voor de renovatie van een gebouw en/of woning zonder dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is, moet het mogelijk zijn een schorsing van de heffing te verkrijgen. Hiervoor moet de belastingplichtige een gedetailleerd renovatieschema indienen. In het betreffende artikel in het decreet wordt omschreven aan welke voorwaarden dit gedetailleerd renovatieschema dient te voldoen.

I.4.3.3 Terugbetaling van de heffing

Als aanmoediging zou men, los van eventuele subsidies, na renovatie of na het aanvragen van het so-

ciaal beheersrecht 80% van de laatst betaalde heffing terug kunnen betalen. De hoofdbedoeling van de heffing is immers dat die effectief is en een einde maakt aan de leegstand of de verkrotting.

I.4.3.4 Openbaarheid van bestuur

In het kader van de openbaarheid van bestuur wordt voorgesteld dat elk jaar een lijst met al de geïnventariseerde gebouwen ter inzage zou liggen. Gezien de maatschappelijke doelstelling, wordt aldus aan belanghebbende derden de mogelijkheid geboden om een bezwaar in te dienen tegen een niet-opname gedurende de hierop volgende maand. Die mogelijkheid is eveneens een bijkomende waarborg voor een efficiënte en rechtvaardige opmaak van de inventaris. Om een overvloed aan bezwaarschriften te vermijden, worden er dossierkosten aangerekend wanneer zij onterecht of ongemotiveerd zijn.

I.4.4 Gemeentelijke aspecten

Mevrouw Ann De Martelaer wil gemeenten die korter op de bal willen spelen voortaan die mogelijkheid geven. Op die manier zouden gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden terug zelf een eigen stelsel kunnen hanteren indien ze aan welbepaalde voorwaarden voldoen. Zo blijft de taks toch gebiedsdekkend.

Steden en gemeenten die voldoen aan de criteria genoemd in art. 193, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening¹, zouden onder welbepaalde voorwaarden vrijgesteld kunnen worden van de gewestelijke heffing en een eigen heffingstelsel hanteren. De aanvraag moet voorgelegd worden aan de Vlaamse regering. Na ondertekening van een overeenkomst waarin de modaliteiten worden vastgelegd, kan die de machtiging verlenen aan de steden en gemeenten. Het Vlaamse Gewest kan een startsubsidie toekennen.

De voorwaarden zijn de volgende :

¹ Art. 193. § 1. Wanneer een gemeente beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen, wordt dit vastgesteld door de Vlaamse regering. Die vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad worden ingediend, worden verder behandeld overeenkomstig de in § 2 beschreven procedure.

- het gehanteerde heffingstelsel moet minimaal de regeling van het gewestelijke heffingsstelsel omvatten, en mag dit verder aanvullen ;
- het heffingsstelsel moet kaderen in het huisvestingsbeleid en het grond- en pandenbeleid van de betreffende stad of gemeente ;
- de steden en gemeenten moeten kunnen aantonen over voldoende personeel en middelen te beschikken om de correcte uitvoering te garanderen.

I.5. Conclusie

Mevrouw Ann De Martelaer merkt op dat dit voorstel tot wijziging van het leegstandsdecreet enkel door haar is ondertekend en ingediend, dit niettegenstaande het feit dat er heel wat elementen in zijn opgenomen waarover een politieke consensus bestaat. Om tot dit voorstel van decreet te komen werd er heel wat overleg gepleegd en werden er constructieve opmerkingen gemaakt die ook in de tekst zijn verwerkt. De spreker dankt al degenen die hiervoor een bijdrage hebben geleverd.

Mevrouw Ann De Martelaer stelt dat dit voorstel van decreet een poging is om de problemen die de wetgeving in de praktijk veroorzaakt, op te lossen. Het is tevens een poging om van het sanctionerende heffingsdecreet een stimulerend instrument te maken. De spreker heeft vastgesteld dat de wetgeving problemen uitlokt en dat de Vlaamse minister van Financiën oplossingen heeft moeten zoeken voor de behandeling van de bezwaarschriften. Tevens is er de vaststelling dat elke opeenvolgende minister van Huisvesting (of van Wonen) beloofde iets te zullen doen, maar dat er nu nog slechts enkele maanden resten in deze legislatuur zonder dat er al concrete voorstellen werden gedaan.

Omdat er zoveel mensen ingeschreven zijn op een wachtlijst voor een sociale woning en er daarnaast zoveel gezinnen op zoek zijn naar betaalbare huisvesting, doet mevrouw Ann De Martelaer een oproep om met alle democratische fracties constructief samen te werken op basis van dit voorstel van decreet. Het voorstel van decreet is niet te nemen of te laten.

Tot slot meent de spreker dat het aangewezen is dat er hierover een hoorzitting zou worden georganiseerd, zodat betrokken deskundigen een kritische reflectie kunnen geven over het voorstel van decreet.

De commissie stemt in met dit laatste verzoek.

II. INLEIDENDE TOELICHTING DOOR DE HEER PATRICK LACHAERT (vergadering van 24 maart 2004)

De heer Patrick Lachaert verklaart dat aan de basis van zijn voorstel van decreet (zie *Parl. St.* VI. Parl. 2003-04, nr. 2146/1 en 2) dezelfde bekommernis ligt als die mevrouw Ann De Martelaer tot haar voorstel van decreet inspireerde.

Vanuit de vaststelling dat enerzijds de doelstellingen inzake het bestrijden van leegstand en verkrotting nobel en terecht zijn, maar dat anderzijds de feitelijke implementatie van de heffingen voornamelijk aanleiding geeft tot administratieve wrevel bij de burger en de administratie, is het idee gerijpt om dit beleid op een gemeentelijk niveau te organiseren. De gemeenten zijn het beste bevoegdheidsniveau om te oordelen over de verwaarlozing en de leegstand van gebouwen en woningen. Deze beleidsbeoordeling komt ook tegemoet aan de subsidiariteitsgedachte.

Dit voorstel van decreet wenst daarom van de heffing op verwaarlozing en verkrotting een gemeentelijke bevoegdheid te maken. Vanaf de inwerkingtreding van dit decreet zullen de gemeenten bevoegd worden voor de bestrijding van verwaarlozing en leegstand van gebouwen en woningen.

Daardoor krijgen de gemeenten een belangrijk beleidsinstrument in handen. Het is evenwel niet de bedoeling dat de gemeenten compleet willekeurig te werk zouden gaan of, door afzijdig te blijven, de oorspronkelijke filosofie van het decreet, namelijk de bestrijding van leegstand en verwaarlozing, zouden ondergraven.

Om die reden voorziet dit voorstel van decreet in een aantal, deels positieve, deels negatieve stimuleringsmaatregelen, meer bepaald in de vorm van een extra uitkering op basis van het aandeel van de gemeente in het gemeentefonds en/of een afname van dat gemeentelijk aandeel. Op die manier worden de lokale besturen ertoe aangezet om een gemeentelijke heffing in te voeren.

Uiteraard is het niet de bedoeling dat de gemeenten van nul moeten beginnen. Daarom worden enkele bepalingen inzake het vaststellen van leegstand, verwaarlozing, verkrotting en/of onbewoonbaarheid van woningen en gebouwen, inzake het indienen van beroep ertegen en inzake vrijstellin-

gen als kader in dit decreet opgenomen. Op die manier kan ook enige uniformiteit in Vlaanderen bekomen worden.

Tevens wordt van dit voorstel van decreet gebruik gemaakt om de strijd tegen de huisjesmelkers op te drijven. Huisjesmelkerij kan niet los gezien worden van verkrotting en leegstand. De Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid heeft al in de pers aangekondigd de boetes tegen huisjesmelkerij te willen opdrijven. De heer Patrick Lachaert wenst dan ook een dergelijke verhoging van de boetes mee in dit voorstel van decreet op te nemen.

De essentie van het voorstel van decreet is dat de gewestelijke heffing wordt geschrapt zowel wat de leegstand als de verwaarlozing betreft. De heffing zou dus op gemeentelijk niveau moeten worden gerealiseerd. Er wordt een kader gecreëerd waarbinnen die gemeentelijke realisatie moet geschieden, zonder evenwel aan de gemeentelijke autonomie te raken.

Er worden vrijstellingen voorzien zoals die ook in het gewestelijk systeem van toepassing waren. De spreker merkt hierbij op dat de voorzitter van het Vlaams Parlement het advies gevraagd heeft van de Raad van State over het voorstel van decreet (zie *Parl. St.* VI. Parl. 2003-04, nr. 2146/3).

De spreker citeert uit het advies (blz. 13, punt 8): “Blijkt uit het voorgaande dat de aangelegenheid bedoeld in artikel 170, § 4, tweede lid, van de Grondwet aan de federale wetgever is voorbehouden, en dat de gewesten terzake niet bevoegd zijn, dan neemt zulks niet weg dat een gewest onder bepaalde voorwaarden een beroep zou kunnen doen op impliciete bevoegdheden, en op die manier toch zou kunnen treden op de domeinen bedoeld in de voornoemde grondwetsbepaling.

Een decreet kan aldus bepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor het gewest niet bevoegd is indien een dergelijke regeling “noodzakelijk” kan worden geacht voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest (zie artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980), en indien bovendien voldaan is aan de door het Arbitragehof gestelde voorwaarden dat de betrokken aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

De conclusie is dan ook dat de decreetgever slechts bevoegd is om in artikel 5 van het voorstel, de gevallen van vrijstelling van de gemeentelijke belasting te bepalen, voorzover kan worden aangetoond

dat voldaan is aan de voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.”

Rekening houdend met die conclusie zijn er volgens de heer Patrick Lachaert twee mogelijkheden. Ofwel behoudt men artikel 5 inzake de gemeentelijke vrijstellingen en moet men beter motiveren waarom die vrijstellingen worden ingeschreven, ofwel schrapt men artikel 5. Dit laatste zou grondwettelijk gezien correcter zijn. Vandaar dat de heer Daelman een amendement heeft voorbereid tot schrapping van artikel 5 van het voorstel.

III. ALGEMENE BESPREKING (vergadering van 1 april 2004)

De heer *Patrick Lachaert* kondigt aan zijn eigen voorstel van decreet en de daarop ingediende amendementen (*Parl. St. VI. Parl. 2003-04, nrs. 2146/1 en 2*) in te trekken. Hij verklaart dat hij samen met mevrouw Ann De Martelaer, de heer Daelman en de heer De Cock een 16-tal amendementen zal indienen op het voorstel van decreet van mevrouw De Martelaer.

De heer Patrick Lachaert stelt dat het gaat om vier belangrijke inhoudelijke amendementen, terwijl de andere amendementen hoofdzakelijk tekstwijzigingen zijn of lichte aanpassingen om de werking van het voorstel van decreet te verbeteren.

De vraag is welke overheid het best de leegstandsheffing invoert. In het voorstel van mevrouw Ann De Martelaer was dat het gewestelijk niveau ; in het (ingetrokken) voorstel van de spreker de gemeente. De spreker verklaart zich te scharen achter het voorstel van mevrouw De Martelaer.

In artikel 3 van het voorstel is bepaald dat, als de gemeenten voldoen aan de vijf voorwaarden genoemd in artikel 193, § 1, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het schepencollege bevoegd zou zijn om zonder advies van de administratie de inventarisatie te maken en de heffing van de leegstand in te voeren. Volgens de verwachtingen zou dit in orde moeten zijn op 1 juli 2006. De spreker brengt de vijf voorwaarden in herinnering : het beschikken over een lijst van onbebouwde percelen, over een goedgekeurd planregister, over een goedgekeurd vergunningenregister vanaf 1990, het beschikken over een stedenbouwkundig ambtenaar en de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Bij amendement zal worden voorgesteld dat er maar aan drie van de vijf voorwaarden moet wor-

den voldaan. In de praktijk zijn heel wat steden en gemeenten in orde met de lijst van de onbebouwde percelen, het planningregister en het vergunningenregister. Het probleem is het aanstellen door de kleine gemeenten van een stedenbouwkundig ambtenaar van niveau A. Meestal zal dat in een intergemeentelijk verband moeten gebeuren omdat een dergelijke ambtenaar niet genoeg werk heeft in één kleine gemeente. Stedenbouwkundigen zijn niet geneigd om telkens in een andere gemeente te gaan werken. Daarenboven worden heel wat potentiële kandidaten aangetrokken door de privé-sector, die beter verloont.

Van de 308 entiteiten is er nog maar één die beschikt over een definitief goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, namelijk de stad Gent. De meeste gemeenten zitten nu in een tussenfase. Veel gemeenten zullen hier nog jaren mee bezig zijn. De meeste gemeenten zijn halfweg de procedure, maar men kan niet precies bepalen wanneer de procedure zal zijn afgelopen, en de minister zijn goedkeuring zal kunnen geven.

De eerste drie voorwaarden zijn voor de gemeenten gemakkelijk te vervullen, de laatste twee zijn moeilijker. Vandaar het amendement om niet aan vijf, maar aan drie voorwaarden te moeten voldoen. Op het moment dat aan drie van de vijf voorwaarden is voldaan, kan de gemeente volledig autonoom de inventarisatie en de heffing invoeren, en vervalt de heffing van het Vlaamse Gewest.

Als het decreet en de amendementen worden goedgekeurd, en het wordt bekrachtigd door de Vlaamse regering, gaat het voor publicatie naar het Belgisch Staatsblad, om 10 dagen later van kracht te worden. Dit zal waarschijnlijk in september gebeuren, dus vanaf oktober 2004 kunnen gemeenten die aan de drie voorwaarden voldoen, zelf een gemeenteraadsbesluit nemen over de inventarisatie en de heffing op leegstand. Gemeenten kunnen dit volledig autonoom doen, in plaats van het gewest. Als de politieke wil bij de gemeenten aanwezig is, kan eind dit jaar in veel gemeenten een beslissing worden genomen.

Het principe dat leegstand moet worden getaxeerd, is volgens de heer Patrick Lachaert geen probleem. Het systeem dat vandaag in werking is, werd evenwel terecht in vraag gesteld, omdat het niet billijk is. In de bestaande situatie kan alleen overmacht worden ingeroepen om aan de heffing te ontsnappen. Volgens de administratie moet er al veel gebeuren om overmacht te rechtvaardigen en ook de rechtbanken gaan heel behoedzaam om met het begrip overmacht. Het gaat om een omstandigheid

die buiten de wil van de mens wordt veroorzaakt. Op dit vlak is er een probleem. De toepassing van de vrijstelling heeft terechte kritiek veroorzaakt op het decreet dat vandaag van toepassing is.

Er zullen amendementen worden voorgesteld inzake de vrijstelling. Men heeft zich daarvoor ook laten inspireren door de ruimtelijke ordening, door een commissie in het leven te roepen die over bepaalde vrijstellingen, die vandaag niet in het decreet staan vermeld, een oordeel kan vellen. Het advies van deze commissie is bindend, dus er kan geen heffing gebeuren als de commissie oordeelt dat het om een vrijstelling gaat. Dit is belangrijk omdat het de werking van het decreet moet verzekeren, terwijl het de mensen toch toelaat om met terechte opmerkingen bij een instantie terecht te kunnen.

Een derde belangrijk amendement heeft betrekking op de huisjesmelkerij. Hierover heeft de minister al aankondigingen gedaan, en ook in het voorstel van decreet van de spreker was hierover een artikel opgenomen. Het is de bedoeling de huisjesmelkerij strenger dan ooit aan te pakken. De boetes worden in belangrijke mate verhoogd, soms tot 25 maal het huidige bedrag.

Allicht het belangrijkste amendement dat wordt voorgesteld heeft betrekking op een bevrozing of standstill van de huidige situatie. De heer Patrick Lachaert stelt dat men moet rekening houden met het feit dat er met een nieuw systeem zal worden gestart. Er moet immers een grote achterstand worden ingehaald, en men moet er rekening mee houden dat de huidige regelgeving als betwistbaar wordt ervaren. De spreker wil op een ernstige manier komaf maken met het verleden en stelt daarom voor dat de aanslagen van vóór 1 januari 2004 en die betrekking hebben op de inventarisatie van 2002 en 2003 als niet-bestaande worden beschouwd. Dat betekent een standstill van de situatie. Wie zijn eerste heffing kreeg onder de vorige regeling, blijft gedurende 2 jaar op zijn eerste heffing staan. Wie voor het eerst geïnventariseerd wordt, blijft gedurende 2 jaar op die inventarisering staan. Er worden geen heffingen verstuurd voor de referentiejaren 2002 en 2003. De eerste nieuwe heffing kan gebeuren in 2006.

Mevrouw *Veerle Heeren* verklaart veel moeite te hebben met deze manier van werken. De voorbije 4 jaar werd regelmatig aangekondigd dat de meerderheid een voorstel van decreet zou indienen. Het verrast de spreker dat zij nu plots wordt geconfronteerd met een reeks van 16 amendementen van de meerderheid op een voorstel van decreet van ie-

mand uit de meerderheidsfracties. Mevrouw *Veerle Heeren* wil het advies van de Raad van State vragen over die amendementen en verklaart hiervoor reeds dertig handtekeningen te hebben verzameld.

De heer *Patrick Lachaert* antwoordt dat het voorstel van decreet van mevrouw *Ann De Martelaer* bijna een jaar geleden werd ingediend. Hij verwijst ook naar de hoorzittingen. Hij doet verder opmerken dat de ingediende amendementen gedeeltelijk overeenstemmen met de bezwaren van de sprekers tijdens de hoorzittingen. Dit is dus niet allemaal nieuw.

Volgens artikel 64 van het Reglement bestaan er twee mogelijkheden om het advies van de Raad van State te vragen. Ofwel vraagt de voorzitter van het parlement het advies op eigen initiatief, ofwel op vraag van een derde van de leden van het Vlaams Parlement. De spreker vraagt dat dit artikel van het Reglement zou worden gerespecteerd.

Mevrouw *Ann De Martelaer* doet opmerken dat haar voorstel van decreet dateert van 24 april 2003. Heel wat van de voorgestelde amendementen zijn technische aanpassingen en geen fundamentele wijzigingen van het voorstel. Gezien de grote problemen rond leegstand, is het belangrijk dat er een oplossing komt zonder verder uitstel.

De heer *Dirk De Cock* sluit zich hierbij aan. Het voorstel van decreet is al lang geleden inhoudelijk toegelicht. Een deel van de amendementen is het gevolg van wat in de hoorzitting is gezegd. In een ander deel worden stukken tekst uit het voorstel van de heer *Lachaert* overgenomen. Er staan dus geen echt nieuwe elementen in de teksten.

Mevrouw *Veerle Heeren* betreurt dat de amendementen niet eerder werden ingediend zodat elk commissielid zich beter op het debat had kunnen voorbereiden. Zij vindt het verkeerd om te elfder ure nog amendementen neer te leggen over zo'n belangrijke materie. Dat is allesbehalve correct parlementair werk.

Ook de heer *Eric Van Rompuy* heeft bezwaren tegen de werkwijze waarbij ter vergadering nog zestien amendementen worden ingediend. Men kan van de oppositie niet verwachten dat ze die nog allemaal leest en haar houding bepaalt. Dat is parlementair werk onwaardig.

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, verwijst naar artikel 64 van het Reglement waaruit blijkt dat 'de voorzitter verplicht is het beredeneerde advies van de afdeling wetgeving van de Raad van

State over voorstellen van decreet of amendementen op ontwerpen of voorstellen van decreet die bij het parlement aanhangig zijn, te vragen, wanneer ten minste een derde van de volksvertegenwoordigers erom verzoekt'. Hij stelt vast dat er voorlopig dertig handtekeningen werden ingediend, zodat er nog twaalf te weinig zijn.

De heer *Marino Keulen*, Vlaams minister van Wonen, Media en Sport, verklaart dat er over deze problematiek al heel veel gesproken is. Vanaf de eerste dag van zijn ministerschap werd hij geconfronteerd met klachten over de bestaande leegstandsregeling en haar perverse, maar ongewilde neveneffecten. Iedereen kent de ontsparingen die een gevolg zijn van de huidige regeling. De meerderheid heeft duidelijk de wil om daar een oplossing voor te zoeken. Men wil een antwoord bieden op de menselijke drama's, maar ook een duidelijke vuist maken naar hen die profiteren en stadskanekers veroorzaken, met name de huisjesmelkers. Via amendement zal worden voorgesteld te voorzien in zwaardere straffen, met in de hoogste categorie zelfs een vermenigvuldiging met factor 25.

De minister is ervan overtuigd dat er mensen in een sukkelstraatje zitten zonder dat er kwaad opzet in het spel is. Hij denkt dan aan mensen die zelf hun woning renoveren en daar geen vergunning voor nodig hebben, of aan mensen in een rusthuis die nog een eigen woning hebben waar niemand meer gedomicilieerd is. Aan dergelijke problemen wordt getracht een oplossing te bieden.

De minister is van oordeel dat de amendementen die voorliggen niet meteen spectaculair zijn te noemen. Men vertrekt vanuit een gewestelijk kader. De minister doet opmerken dat hij persoonlijk gewonnen was voor een gemeentelijk kader. Dat is echter nog mogelijk via een omweg, met name via het decreet op de ruimtelijke ordening, artikel 193, paragraaf 1. Dat bepaalt dat als een gemeente aan drie van de vijf voorwaarden voldoet, een gemeente kan vragen dit zelf te organiseren. Die regeling zit volledig op de lijn van het advies van de VVSG.

De voorgestelde procedure kan worden bestempeld als klantvriendelijk. De termijnen zijn duidelijk, de mensen worden op tijd ingelicht en krijgen de nodige tijd om te reageren. De overheid dient deze filosofie te volgen in haar verhouding met de burgers. Er is ook een duidelijke scheiding tussen de administratieve procedure en de fiscale procedure.

Er wordt nu een nieuwe start genomen, en daarbij wordt een cesuur gecreëerd. Er wordt met name

een standstill voor de heffingsjaren 2002 en 2003 ingevoerd. Dat zat trouwens al vervat in het oorspronkelijke voorstel van decreet van de heer Patrick Lachaert waarover de Raad van State zich heeft uitgesproken.

De minister vindt de voorgestelde regeling dus goed, klantvriendelijk en zij biedt een oplossing voor een pak menselijke drama's. Tegelijk krijgen de misbruikers en de huisjesmelkers de rekening gepresenteerd.

De heer *Jan Penris* verklaart dat zijn fractie zich tijdens het debat over de leegstandsheffing steeds heeft laten leiden door het standpunt van de betrockenen. Tijdens de hoorzittingen werd dat het best en sterkst verdedigd door de mensen van het Meldpunt Krotbelasting. De spreker vat hun kernidee samen.

De mensen van het Meldpunt wezen erop dat de klachten in een tiental algemene klachten kunnen worden samengebonden. Er zijn problemen met de beroepstermijn. Men moet nagaan of de initiatieven die nu worden voorgesteld daaraan tegemoetkomen. De mensen hebben het moeilijk met de in vele gevallen heel subjectieve beoordeling door de administratie van wat leegstand en verkrotting zijn. Men moet nu onderzoeken of de voorgestelde initiatieven daar iets aan verhelpen. De mensen moeten dikwijls opboksen tegen een administratieve muur. Wordt die door middel van deze initiatieven afgebroken? Zelfs voor beroepsjuristen gaat het in veel gevallen over een heel ingewikkelde beroepsprocedure. Wordt die vereenvoudigd? Er zijn problemen met de bouwvergunningen. Wordt daar iets aan gedaan? Er zijn problemen met de verhouding tussen de huurder en verhuurder. Er is de ongemeen trage reactie van de fiscale en de administratieve instanties. De administratie heeft dit trouwens niet ontkend. Bij het beoordelen van gevoelige dossiers zoals in geval van ziekte, overlijden, scheiding of financiële problemen, reageert de administratie soms erg hardvochtig. Komen de voorliggende initiatieven daaraan tegemoet? Er is een onduidelijkheid over de bevoegdheden bij de samenwerking tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gewesten. Komt er daarin verbetering? Bovendien zijn de aanslagen overdreven hoog.

De mensen van het Meldpunt vertelden dat er drie fundamentele opties moeten worden genomen bij het vereenvoudigen van de wetgeving. Ze stellen dat, zelfs indien de aanpassingen lovenswaardig zijn, het toch aanpassingen blijven aan een volledig gammele wet. Het voorstel zoals het ten tijde van de hoorzitting voorlag, zou volgens de sprekers

eveneens de oorspronkelijke doelstellingen van het initieel decreet voorbijschieten. Is dat ondertussen verholpen door middel van de voorgestelde amendementen? Bovendien hebben nogal wat collega's hun kritiek geuit, onder wie de heer Daelman. Hij stelde dat het oorspronkelijke decreet geen positieve stimuli bevatte. Zijn die er ondertussen? Door de amendementen mee te ondertekenen, geeft de heer Daelman aan dat dat nu wel het geval is. De heren De Cock en Lauwers wezen erop dat de bepaling van de leegstand wordt geënt op een vermoeden dat wordt gestaafd met indicaties waarin wel eens fouten durven sluipen. Is er verbetering op dat punt? Wellicht wel, want de heer De Cock heeft de amendementen mee ondertekend.

Het Meldpunt is altijd voorstander geweest van een volledige afschaffing van de gehele regelgeving en van het onmiddellijk verlenen van een totale amnestie aan iedereen die in het verleden de aanslag diende te betalen. Volgens de spreker is dat een even realistisch standpunt als dat over het behouden van de huidige belasting.

De heer Penris stelt dat politiek ook de kunst van het haalbare is. Hij zal dus proberen te halen wat er te halen valt. Het Vlaams Blok wil het Meldpunt Krotbelasting volgen in hun voorstel om de belasting volledig af te schaffen. Een amendement in die zin zal worden ingediend in de plenaire vergadering. Via een voorstel van resolutie zal de fractie van de spreker proberen om een algemene amnestiemaatregel te bekomen. In afwachting daarvan wil de spreker, op basis van wat nu voorligt, het debat aangaan. Elke stap in de goede richting, hoe klein ook, zal zelfs door de mensen van het Meldpunt worden gewaardeerd.

Mevrouw *Veerle Heeren* merkt op dat CD&V zich nooit heeft verzet tegen een debat over leegstand en verkrotting. De regelgeving is complex, is moeilijk uit te voeren en genereert veel problemen. CD&V was altijd gewonnen voor het behoud van de heffing, ook op het gewestelijke niveau. Dat staat ook zo in het voorstel van mevrouw Ann De Martelaer. De spreker vraagt zich wel af of het systeem niet nog ingewikkelder en moeilijker uitvoerbaar wordt. Oorspronkelijk was het de bedoeling om de heffing aan te wenden als een hefboom van het woonbeleid. De afgelopen jaren heeft de heffing ertoe geleid dat veel leegstand en verkrotting is verdwenen. De mensen op het terrein pleiten voor het behoud van de heffing, maar ook voor een doorzichtiger wetgeving. De huidige regeling volstaat niet, en als het geamendeerde voorstel wordt aanvaard, wordt alles nog ingewikkelder.

Mevrouw *Ann De Martelaer* merkt op dat twee jaar geleden al het evaluatierapport van Mens en Ruimte werd besproken. Toen is gezegd dat het administratieve luik en het fiscale luik van de leegstandsheffing duidelijk moeten worden gescheiden. Dit voorstel van decreet komt daaraan tegemoet.

De heer *Patrick Lachaert* stelt dat het signaal dat leegstand niet kan, behouden blijft. De vraag is: pakt men dat aan op het niveau van de gemeente of van het gewest? Uit pragmatische overwegingen wordt gekozen voor het gewest, maar de gemeenten kunnen die taak overnemen. Er wordt een rustpauze van twee jaar ingebouwd. Er komt een evaluatie van het bestaande systeem, van de inventaris en van de erfenis uit het verleden. De procedure wordt eenvoudiger en doorzichtiger. Met de mensen die op de leegstandslijst komen, zal vooraf de zaak worden doorgesproken. Dat is een correcte manier van werken.

De heer *Carlo Daelman* verklaart dat zijn fractie de heffing wil behouden als een hefboom van het woonbeleid. Tegelijk moeten een aantal problemen met de heffing worden opgelost. De spreker heeft de twee voorstellen vanuit een pragmatische invalshoek bekeken en stelt vast dat het voorliggende haalbaar is binnen de meerderheid. De scheiding tussen het fiscale luik en de vaststellingen is belangrijk. De amendementen op het voorstel impliceren een versterking van de strijd tegen de huisjesmelkers. Gezien deze verbetering zal sp.a het voorstel van mevrouw De Martelaer, aangevuld met de amendementen, steunen.

De heer *Dirk De Cock* merkt op dat hij in een interpellatie tot minister Van Mechelen al gewezen heeft op de zeer acute problematiek van leegstand en verkrotting. In zijn antwoord liet de minister duidelijk blijken dat er een ontkoppeling moest komen van fiscaliteit en vaststelling. Dat wordt nu waargemaakt. De minister zei toen dat de lange klachtenlijst moest worden weggewerkt. Nu worden de jaren 2002 en 2003 bevroren, althans als eerste stap. Ook de problematiek van huisjesmelkers wordt nu goed aangepakt.

Dit is dus een eerlijke poging om tot een substantiële verbetering te komen. De spreker engageert zich voluit om het voorliggend voorstel van decreet en de daarop ingediende amendementen te helpen realiseren. Het zal zeker een opluchting en een verbetering zijn voor de betrokkenen, die, zoals uit contacten is gebleken, vaak met zware dossiers te maken krijgen.

De *minister* stelt dat het ook de regering menens is. Men is nu bezig met een versterking van de Wooninspectie. Die bestaat sinds 2 jaar, en ze levert heel verdienstelijk werk. Men probeert het effectief personeelsbestand nu op te trekken van 10 tot 22 mensen. Daarmee wordt aangegeven dat de kwaliteit van het woonbeleid voorop moet staan. Er wordt nu aan de ontsparingen geremedieerd en er wordt gezorgd voor voldoende kwaliteitsvolle instrumenten. De inspectie is er daar een van.

IV. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Mevrouw *Ann De Martelaer* verklaart haar amendementen, opgenomen in *Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/3*, in te trekken.

Een amendement voorgesteld door mevrouw *Ann De Martelaer* en de heren *Patrick Lachaert*, *Carlo Daelman* en *Dirk De Cock* strekt ertoe het opschrift te vervangen door wat volgt: "Voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen" (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 1*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* stelt dat men ook de huisjesmelkers strenger wil aanpakken. Dat is een zaak van de Vlaamse Wooncode, vandaar dat het belangrijk is de titel van het decreet daaraan aan te passen.

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 1

Artikel 1 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Een amendement voorgesteld door mevrouw *Ann De Martelaer* en de heren *Patrick Lachaert*, *Carlo Daelman* en *Dirk De Cock* strekt ertoe na artikel 1 het volgende opschrift in te voegen: "HOOFDSTUK I : Bepalingen tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996" (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 2*).

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 2

Een amendement voorgesteld door mevrouw *Ann De Martelaer* en de heren *Patrick Lachaert*, *Carlo Daelman* en *Dirk De Cock* strekt ertoe aan het voorgestelde 8° een zin toe te voegen, die luidt als volgt: "Om tot een objectieve inschatting van de marktvoorwaarden te komen, kunnen partijen daartoe een deskundige aanwijzen of kan een vordering tot schatting worden ingesteld." (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 3*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* verklaart dat de leegstandsheffing tot doel heeft om leegstaande panden die in goede staat zijn, opnieuw bewoond te krijgen. Een heel belangrijk element hierbij is het vaststellen van de prijs waartegen het pand op de huur- of koopmarkt wordt aangeboden. Het is essentieel dat deze prijs marktconform is. Om te bepalen of een bedrag marktconform is, zijn niet alleen goede criteria nodig, maar is ook een omschrijving van wie deze criteria kan hanteren van belang. Met bovenstaande aanvulling wordt het oorspronkelijke voorstel van decreet in die zin vervolledigd.

De heer *Jan Penris* meent dat de deskundige dan wordt betaald door degenen die de deskundige wensen te raadplegen. Het gebeurt dus op eigen initiatief en eigen kosten.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 3

Een amendement voorgesteld door mevrouw *Ann De Martelaer* en de heren *Patrick Lachaert*, *Carlo Daelman* en *Dirk De Cock* strekt ertoe na het eerste lid een tweede lid tussen te voegen, dat luidt als volgt: "Voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft hoofdstuk III van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode onverkort van toepassing." (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 4*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* merkt op dat voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring de procedure zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode onverkort geldig blijft. Dit is een zeer sterke procedure die in de praktijk weinig tot geen aanleiding geeft tot administratieve overlast en als effectief wordt beschouwd.

Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe in het voorgestelde tweede lid, op de eerste regel, na het woord “aan”, de woorden “drie van” in te voegen (*Parl. St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 5*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* stelt dat dit amendement al vaak is besproken. Het gaat om de vijf voorwaarden uit het decreet van 18 mei 1999. Dit amendement bepaalt dat moet worden voldaan aan drie van die vijf voorwaarden.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 3 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 4

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe in het voorgestelde artikel 26, op de vijfde regel, het woord “heffing”, te vervangen door het woord “aanslag” (*Parl. St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 6*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* verklaart dat in het voorstel de term 'heffing' wordt gebruikt in plaats van 'aanslag'. Dit amendement lost dit verkeerd woordgebruik op.

Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 4 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 5

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe in 2° de voorgestelde tekst te vervangen door wat volgt : “Elke houder van een zakelijk recht wordt op de

hoogte gebracht van de opname van de woning en/of gebouw in de inventaris, bedoeld in de artikelen 28 tot 35 en wordt geïnformeerd over de procedure van leegstand en verkrotting, waartoe de hier bedoelde opname aanleiding geeft.” (*Parl. St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 7*).

De bepaling in het oorspronkelijke voorstel was volgens mevrouw *De Martelaer* onvoldoende specifiek over het ogenblik waarop en de mate waarin de medehouders van een zakelijk recht in de onderhavige procedure betrokken moeten zijn. Zij richtte zich bovendien enkel tot mede-eigenaars.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe een 5° toe te voegen, dat luidt als volgt : “in § 3 wordt het derde lid geschrapt.” (*Parl. St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 8*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* merkt op dat het voorstel een nieuw eerste lid invoegt, krachtens hetwelk de administratie uiterlijk 7 dagen na de overdracht via de notaris een door beide partijen ondertekend formulier ontvangt, dat melding maakt van de bedoelde overdracht. Het derde lid van het decreet, dat het versturen van zo'n formulier binnen de maand oplegt aan de overdrager van het zakelijk recht, wordt daardoor overbodig.

Wel is het nuttig te voorzien in een standaardformulier dat de notarissen hiervoor kunnen gebruiken, en dat de hier geschrapte elementen bevat, namelijk : naam en adres van de verkrijger van het zakelijk recht, datum van de akte, naam en standplaats van de notaris, nauwkeurige aanduiding van het verkochte pand.

De heer *Jan Penris* meent dat een standaardformulier nuttig is en vraagt hieromtrent naar verduidelijking.

Mevrouw *Ann De Martelaer* vindt voor de uitvoering van het decreet een standaardformulier nuttig om de mensen overal op dezelfde manier te verwittigen van de situatie.

De heer *Patrick Lachaert* doet opmerken dat de uitvoering van het decreet op een ander niveau gebeurt, namelijk via uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse regering.

De heer *Jan Penris* stelt dat de voorbereidende werkzaamheden zeer belangrijk zijn om later regeeringsmaatregelen te kunnen evalueren in het licht van wat de decreetgever heeft gewild.

De heer *Patrick Lachaert* antwoordt dat het daarom nodig is dat eerst de uitvoeringsbesluiten ter kennis worden gegeven aan de commissie. De commissie is er juridisch wel niet bevoegd over, maar kan er dan haar opinie over geven.

De heer *Jan Penris* merkt op dat de uitvoeringsbesluiten wellicht in een volgende legislatuur zullen worden opgemaakt, tenzij de regering zeer snel werkt. Hij vreest dat het parlement niet meer zal bijeenkomen op het ogenblik dat de uitvoeringsbesluiten klaar zijn.

Het is belangrijk dat het parlement geen onduidelijkheden laat bestaan. De toelichting van mevrouw Ann De Martelaer is daarom belangrijk. Het is nuttig om te voorzien in een standaardformulier dat de notarissen kunnen gebruiken en dat de hier geschrapte elementen bevat die mevrouw Ann De Martelaer zeer uitdrukkelijk opsomt. Als men dit als decreetgever wil, moet men dat uitdrukkelijk meedelen aan de regering zodat die er in de uitvoeringsbesluiten rekening mee kan houden.

De heer *Patrick Lachaert* stelt voor dat de minister zich daarover uitspreekt en er een verklaring over aflegt, zodat degene die het achteraf moet toepassen, duidelijk uit de bespreking van het voorstel van decreet kan opmaken wat de bedoeling is van de decreetgever.

De *minister* verklaart dat dit inderdaad moet worden opgenomen in een uitvoeringsbesluit. De geest hiervan is duidelijk. Het gaat om klantvriendelijkheid : de mensen moeten weten waar ze aan toe zijn. De minister zit dus op dezelfde golflengte als mevrouw Ann De Martelaer.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 5 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 6

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe 1° te

schrappen (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 9*).

Mevrouw Ann De Martelaer licht dit amendement als volgt toe. In artikel 6, 1° van het voorstel van decreet wordt gesteld dat als de eigenaar binnen de 7 dagen na ontvangst van het verzoek geen toegang verschaft tot zijn woning, de Vlaamse regering dit kan beschouwen als een weerlegbaar vermoeden van leegstand en/of verwaarlozing. Dit artikel gaat veel te ver en druist regelrecht in tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de rechtszekerheid. Bovendien kan deze bepaling aanleiding geven tot ernstige misbruiken. Er is pas sprake van verwaarlozing wanneer dit wordt aangetoond op grond van vaststellingen. Deze bepaling creëert trouwens een vermoeden van leegstand/verwaarlozing op grond van de persoon en niet op grond van het onroerend goed. Deze bepaling rijmt dan ook niet met de ratio legis van de wetgeving en evenmin met de definities van verwaarlozing/leegstand. Om deze reden is dit dan ook niet juridisch haalbaar. Bovendien strijdt dit met artikel 169 van de Grondwet (onschendbaarheid van de woning).

Amendement nr. 9 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 7

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe dit artikel te schrappen (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 10*).

Mevrouw De Martelaer verwijst naar de hoorzitting toen er door verschillende sprekers opmerkingen werden gemaakt over het verklikkersysteem. Het was niet de bedoeling verklikkers te creëren. Dit decreet moet in een positief kader worden gehouden zodat mogelijke verklikkers eruit worden gehaald.

Amendement nr. 10 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikelen 8 tot 10

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 11

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe dit artikel te vervangen (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 11*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* verklaart dat met dit amendement identiek dezelfde formulering wordt ingevoegd als die in het decreet inzake de bedrijfsruimten. Dit last een gelijkaardige beroepsprocedure in met betrekking tot het administratief feit van registratie op de inventarislijst. De procedure van impliciete inwilliging wordt evenwel onmiddellijk toegepast wanneer de Vlaamse regering geen actie onderneemt. Van de burger kan immers niet worden verwacht dat hij een herinneringsschrijven richt aan de Vlaamse regering wanneer die geen actie onderneemt.

Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 11 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikelen 12 en 13

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 14

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe in 2^o, op de derde regel, de woorden “een maand na de datum van” te vervangen door de woorden “drie maanden na de datum van” (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 12*).

Mevrouw *De Martelaer* stelt dat dit een amendement is naar aanleiding van de hoorzitting. Een gebruikelijke bezwaartermijn tegen belastingen is drie maanden. Het oorspronkelijke voorstel wordt daarom in die zin aangepast.

Amendement nr. 12 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe een 2^obis in te voegen, dat luidt als volgt : “2^obis in § 2, eerste lid, worden in de tweede zin de woorden “binnen een maand” vervangen door de woorden “binnen de drie maanden” (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 13*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* verwijst naar de verantwoording bij het vorige amendement.

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe in 4^o, in de voorgestelde tekst van § 2, derde lid, de laatste zin te schrappen (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 14*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* verklaart dat ook dit een amendement is naar aanleiding van de hoorzitting. Een aantal sprekers merkten bij de oorspronkelijke decreettekst over de leegstandheffing op dat personen die een beroep aantekenen, een vijfde van de beroepsonkosten moeten betalen. Met dit amendement wil men die passage schrappen uit de oorspronkelijke decreettekst. Het is immers niet eerlijk dat iemand die in beroep wint, daar ook nog voor moet betalen.

Amendement nr. 14 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 14 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikelen 15 en 16

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 17

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe een 4^o toe te voegen, dat luidt als volgt :

“4° er wordt een § 3 toegevoegd, die luidt als volgt :

“§ 3. De Vlaamse regering richt een commissie op die verzoeken tot vrijstelling behandelt, die omwille van andere redenen dan deze genoemd in § 1 en § 2, en buiten de wil van de houder van het zakelijk recht, de leegstand laat aanhouden.

De Vlaamse regering bepaalt de samenstelling van deze commissie.” (*Parl. St.* VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 15).

Mevrouw *Ann De Martelaer* stelt dat in artikel 42 van het leegstandsdecreet reeds verschillende situaties werden geschetst, waarin het onbetamelijk zou zijn de leegstandsheffing toe te passen, omdat de leegstand aanhoudt buiten de wil van de houder van het zakelijk recht. Toch mag deze opsomming niet exhaustief genoemd worden, en moet dit decreet de mogelijkheid bieden om vrijstelling te verlenen aan eenieder die kan aantonen dat de leegstand buiten zijn of haar wil om aanhoudt. Met deze toevoeging werd er dan ook voor gekozen een speciale beoordelingscommissie op te richten die een beoordelingsmarge heeft.

De heer *Jan Penris* vindt dit een belangrijk amendement. Als wetgever geeft men hier immers aan niet limitatief te willen interpreteren. De spreker vraagt of de indieners van het amendement nu reeds kunnen aangeven welke gevallen zij in het achterhoofd hadden toen zij dit amendement opstelden. Dat kan de interpretatie voor de op te richten commissie alleen maar vergemakkelijken en bespoedigen, ten behoeve van de rechtszoeker.

De heer *Patrick Lachaert* verwijst naar de ervaringen van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid inzake de handhaving van stedenbouwkundige misdrijven. Het spreekt vanzelf dat de beoordelingscommissie criteria zal moeten bepalen, waaraan de gevallen moeten worden getoetst. Dat is ook zo voor de Hoge Raad. Men zou inderdaad bepalingen inzake bijvoorbeeld het tijdstip van misdrijf kunnen maken, maar het is niet aan de decreetgever om dit te doen. Dat was ook niet het geval voor de Hoge Raad. Het is aan die commissie zelf om de criteria te bepalen. Een aantal voor de hand liggende zaken zouden als een bijkomende vrijstellingsgrond kunnen worden beschouwd, maar het is niet aan de decreetgever om dit te doen. Anders moet men geen commissie samenstellen.

De heer *Patrick Lachaert* geeft een concreet voorbeeld. Op een zeker moment is er een situatie van overmacht, die wordt verholpen. Dan geldt de billijkheid. Daarbij kan het financieel vermogen van de persoon in kwestie in overweging worden geno-

men. Als dat een reden is om de situatie van overmacht te bestendigen, dan blijft dat overmacht. Er zijn ook andere gevallen. Als woningen worden aangepast of op de markt worden gebracht, en men heeft te maken met een goeude persoon, dan is er op zeker moment geen sprake meer van overmacht. Het is niet aan de decreetgever om daarover een uitspraak te doen.

Een algemeen geval nog is overmacht die het karakter van overmacht verliest. Dan moet er een keuze worden gemaakt.

De heer *Jan Penris* verwijst naar andere voorbeelden van overmacht : ziekte, overlijden, onverdeeldheid, enzovoort.

De heer *Patrick Lachaert* stelt nog dat, als alle rechtsmiddelen zijn uitgeput, er een beslissing moet worden genomen. De vraag is dan of de leegstand al dan niet buiten de wil van de persoon in kwestie bestaat.

De heer *Jan Penris* vraagt of het de bedoeling is dat de beoordelingscommissie de mogelijkheid moet krijgen om tot een zo ruim mogelijke interpretatie in het voordeel van de rechtszoekende te beslissen.

De heer *Patrick Lachaert* antwoordt bevestigend.

Amendement nr. 14 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 17 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 18

Artikel 18 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 19

Een amendement voorgesteld door mevrouw *Ann De Martelaer* en de heren *Patrick Lachaert*, *Carlo Daelman* en *Dirk De Cock* strekt ertoe 3° te vervangen door wat volgt : “3° het derde lid wordt vervangen door wat volgt : De periode van schorsing eindigt op het moment dat de renovatiewerkzaamheden beëindigd zijn. Zij kan niet langer duren dan 4 jaar, tenzij de renovatiewerkzaamheden betrekking hebben op 3 of meer gebouwen en/of woningen, of dermate omvangrijk zijn dat ze niet kunnen

worden voltooid in 4 jaar, in welke gevallen de maximale periode 5 jaar bedraagt.” (*Parl. St. VI. Parl. nr. 1678/4, amendement nr. 16*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* stelt dat, in vergelijking met de toegestane leegstand van nieuwbouw, de periode waarin leegstand voor renovatie toegestaan wordt, vrij krap is ingeschat. Temeer omdat het precies de minst kapitaalkrachten zijn die vaak langer over een renovatie doen, zou het onbillijk zijn om hen al vroeg met de heffing te confronteren. Het oorspronkelijke voorstel voorzag ook uitstel wanneer de stedenbouwkundige vergunning niet tijdig werd afgeleverd, maar de hier gestelde termijnen zijn zo ruim ingeschat dat dergelijk uitstel wellicht overbodig wordt.

Amendement nr. 16 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 19 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 19bis

Een amendement voorgesteld door mevrouw *Ann De Martelaer* en de heren *Patrick Lachaert*, *Carlo Daelman* en *Dirk De Cock* strekt ertoe een artikel 19bis in te voegen, waarbij aan het leegstandsdecreet in Hoofdstuk VIII, afdeling 2, een nieuwe onderafdeling 9 wordt toegevoegd met een aantal overgangsbepalingen (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 17*).

Mevrouw *De Martelaer* stelt dat de inventarisaties op basis van het huidige heffingsdecreet van 22 december 1995 grote gebreken vertonen, de informatieverstrekking aan de burger ondermaats is en de burger de regelgeving als onrechtvaardig en hardvochtig ervaart. Vandaar dat de aanslagen gevestigd vóór 1 januari 2004 en die betrekking hebben op opnames in de inventaris in 2002 of 2003 of op verjaardagen in 2002 of 2003 van eerdere opnames in de inventaris, als niet bestaande worden beschouwd. De contentieux uit het verleden wordt verder afgehandeld conform de regelgeving die van toepassing was tijdens het desbetreffende heffingsjaar. Deze maatregel wil duidelijk aangeven dat de nieuwe regelgeving een breuk maakt met het verleden en een einde wil maken aan de

administratieve overlast voor de geviseerde burgers en de Vlaamse administratie.

De heer *Jan Penris* vraagt wanneer de standstill afloopt.

De heer *Patrick Lachaert* antwoordt dat er wordt gekeken naar de referentieperiode. Hier gaat het om 2002 en 2003. De heffing gebeurt normaal 2 jaar na de registratie. Mensen hebben 2 jaar de tijd om in orde te zijn en de zaak te toetsen aan de realiteit.

Artikel 19bis wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

HOOFDSTUK Ibis

Bepalingen tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 19ter

Een amendement voorgesteld door mevrouw *Ann De Martelaer* en de heren *Patrick Lachaert*, *Carlo Daelman* en *Dirk De Cock* strekt ertoe een hoofdstuk Ibis, Bepalingen tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, in te voegen, bestaande uit een artikel 19ter (*Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 18*).

Mevrouw *Ann De Martelaer* verklaart dat het de bedoeling is de boetes voor de huisjesmelkers fors te verhogen. Er zijn mensen die moeten wonen in garages en loodsen. In de Vlaamse Wooncode was daarover niets opgenomen. Het verhuren van gebouwen die eigenlijk niet bestemd zijn om in te wonen, wordt ook als strafbaar beschouwd.

Mevrouw *Anny De Maght-Aelbrecht* pleit ervoor om er bij de federale overheid op aan te dringen dat ze de wetten in verband met de inschrijving in de bevolkingsregisters zou aanpassen. Als dat niet gebeurt, zullen de gemeenten steeds problemen hebben. De spreker verklaart dat men in Aalst in dergelijke gevallen weigert mensen in te schrijven. De wet verplicht de gemeenten dat te doen, zelfs tijdelijk. De houding van het schepencollege is om

dat niet te doen, precies om huisjesmelkerij tegen te gaan.

Amendement nr. 18 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Artikel 20

Een amendement voorgesteld door mevrouw Ann De Martelaer en de heren Patrick Lachaert, Carlo Daelman en Dirk De Cock strekt ertoe de woorden “1 januari 2004”, te vervangen door de woorden “de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad” (*Parl. St. Vl. Parl. 2002-03, nr. 1678/4, amendement nr. 19*).

Amendement nr. 19 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

Het geamendeerde artikel 20 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 6 onthoudingen.

V. TWEEDE LEZING (vergadering van 20 april 2004)

De heer *Bart De Smet* vraagt na de artikelsgewijze stemming een tweede lezing. De meerderheid heeft het eigen voorstel van decreet geamendeerd. Om degelijk wetgevend werk te leveren, is een tweede lezing aangewezen.

Mevrouw *Veerle Heeren* verwijst naar het amendement op artikel 2 tot het invoeren van “aanvaardbare marktvoorwaarden” en de toevoeging dat partijen een deskundige kunnen aanwijzen of een vordering tot schatting kunnen instellen. Wat wordt eigenlijk bedoeld met een deskundige? Wie komt volgens de indieners als deskundige in aanmerking om een schatting te maken? Zijn eigenaars dan verplicht om het resultaat van deze schatting op te volgen?

Het amendement bij artikel 42 (van het leegstandsdecreet) stelt voor een commissie op te richten die de verzoeken tot vrijstelling van de heffing zou behandelen. Hoe zien de indieners dergelijke commissie werken? Is het niet veeleer aangeraden om zeer duidelijk de criteria te omschrijven op basis van dewelke er vrijstelling kan gegeven worden? Als men een beroep doet op een commissie kan de indruk ontstaan dat gelijkaardige situaties een verschillende behandeling krijgen.

Het laatste lid van artikel 43 van het leegstandsdecreet moet ten gevolge van de aanpassing van de termijnen verbeterd worden. In dat lid is er nog

steeds sprake van een termijn van 2 of 3 jaar. Dat klopt nu niet meer. De meerderheid dient dat te verbeteren.

De meeste vragen rijzen rond de overgangsbepalingen vervat in artikel 44bis. De spreker verwijst in dit verband ook naar de reactie van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten. De spreker vraagt verduidelijking in verband met die overgangsbepalingen. Dienen aanslagen die betrekking hebben op de jaren 2002 en 2003 niet meer betaald te worden? Zijn er mensen die reeds aanslagbiljetten met betrekking tot die jaren in de bus hebben gekregen? Mogen die dan genegeerd worden of kloppen de geruchten dat de aanslagbiljetten voor deze jaren bewust werden ingehouden?

Welke richtlijnen zullen er worden gegeven aan de gemeenten die de opbrengst van deze heffing voor deze jaren in hun begroting hebben ingeschreven? Hoe zullen zij aan deze middelen geraken? Hoe zal dat gecompenseerd worden? Of zijn de indieners de mening toegedaan dat de gemeenten het zonder deze middelen moeten doen? Hebben de indieners een idee over welke bedragen het hier gaat?

Bovendien stelt de vraag zich of deze overgangsmaatregel wel moet gelden voor zowel de leegstand als voor ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Is het niet eerder aangewezen om deze overgangsbepaling alleen maar voor de aanslagen met betrekking tot de leegstand te laten gelden? Met de procedure rond ongeschikt- en onbewoonbaarheid zijn er veel minder problemen en dit is ook van een totaal andere orde dan zuivere leegstand. Onbewoonbare woningen vormen een veel groter probleem en hebben zeer negatieve gevolgen voor het totale straatbeeld. CD&V overweegt om hieromtrent in de plenaire vergadering nog een amendement in te dienen.

Mevrouw *Ann De Martelaer* dankt mevrouw *Veerle Heeren* voor de constructieve opmerkingen. De spreker verklaart heel wat reacties te hebben ontvangen over de in eerste lezing aangenomen artikelen en die zijn in het algemeen positief. Dat neemt niet weg dat er vanuit het werkveld bedenkingen en vragen zijn over de goedgekeurde artikelen. Die bedenkingen en vragen hebben vooral betrekking op de verdere uitwerking van de artikelen. De spreker rekent erop dat de minister zo vlug mogelijk zo duidelijk mogelijke uitvoeringsbesluiten zal uitvaardigen.

Mevrouw *Ann De Martelaer* vindt de bekommernis voor de gemeenten belangrijk. De vraag stelt zich immers wat men zal doen met de aanslagbil-

jetten voor de jaren 2002 en 2003. Voor de spreker is het duidelijk dat er geen sprake is van een amnestiemaatregel. Zij herinnert eraan dat de leegstandsheffing niet bedoeld is om fiscale inkomsten te innen maar wel om het woonpatrimonium op een kwaliteitsvolle manier te onderhouden. De heffing heeft bij een aantal eigenaars heel wat weerstand opgeroepen. Het is de bedoeling om die weerstand weg te nemen, maar ook om de mensen te stimuleren het woonpatrimonium kwalitatief op peil te houden. Er is nu sprake van een standstill voor de jaren 2002 en 2003. Als de betrokkenen intussen echter niets doen aan hun leegstaande panden zullen zij uiteraard wel opnieuw gevat worden door de nieuwe regelgeving.

De *minister* verklaart dat, eens het decreet is goedgekeurd, hij de administratie onmiddellijk de opdracht zal geven om een antwoord te bieden op relevante vragen zoals die in verband met de deskundige, de werking van de op te richten commissie, enzovoort. Dergelijke aangelegenheden moeten in een uitvoeringsbesluit geregeld worden.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt of men de aanslagbiljetten van die jaren bewust heeft achtergehouden.

De *minister* antwoordt dat die aanslagbiljetten nog niet zijn verstuurd. Hij wijst er op dat dit een bevoegdheid is van de Vlaamse minister van Financiën.

Mevrouw *Veerle Heeren* vraagt waarom de aanslagbiljetten nog niet zijn verstuurd. Normaal gebeurt dat in de maand december. De spreker vindt het vreemd dat de regelgeving niet werd toegepast. Heeft men geanticipeerd op de nieuwe regeling?

De *minister* stelt dat er vertragingen kunnen optreden in het versturen van de aanslagbiljetten, precies omwille van het gecompliceerde karakter van de leegstandsheffing. Hij verwijst ook naar het hoge aantal heffingen (ongeveer 66.000).

Mevrouw *Ann De Martelaer* doet opmerken dat sommige mensen jarenlang niets hoorden en dan plots op een half jaar tijd twee aanslagbiljetten ontvingen. Een probleem met de bestaande regelgeving was dat er geen duidelijke termijnen werden gesteld.

Mevrouw *Veerle Heeren* stelt dat zij 100% zeker is van haar bewering en suggereert de minister dit bij de administratie na te trekken.

De spreker vraagt nog wat de minister van plan is met overgangsmaatregelen inzake de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De minister verwijst wel naar de uitvoeringsbesluiten, maar als men een decreet goedkeurt, moet men toch weten waar men naartoe wil.

De *minister* verklaart dat de procedure inzake de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft zoals ze is.

Mevrouw *Veerle Heeren* wenst te weten of de overgangsmaatregelen ook zullen slaan op de procedure van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

De *minister* antwoordt dat een en ander soms praktisch moeilijk combineerbaar is. Het heeft eigenlijk met praktische overwegingen te maken.

VI. EINDSTEMMING

Het 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, wordt aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

De verslaggever,

De voorzitter,

Aenny DE MAGHT-AELBRECHT Jan PENRIS

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

Voorstel van decreet

houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen

HOOFDSTUK I

Algemene bepaling

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

HOOFDSTUK II

Bepalingen tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996

Artikel 2

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

"8° aanvaardbare marktvoorwaarden : de voorwaarden die gelden in dezelfde en de aangrenzende wijken voor een onroerend goed met een zelfde kadastraal inkomen, vastgesteld overeenkomstig artikel 255 en artikel 256 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, zoals die van toepassing zijn op het Vlaamse Gewest, krachtens artikel 60 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, en geïndexeerd overeenkomstig artikel 518 van hetzelfde wetboek, en verkerend in een vergelijkbare staat. Om tot een objectieve inschatting van de marktvoorwaarden te komen, kunnen partijen daartoe een deskundige aanwijzen of kan een vordering tot schatting worden ingesteld."

Artikel 3

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

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

Voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft hoofdstuk III van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode onverkort van toepassing."

Artikel 4

Artikel 26 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

"Artikel 26

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

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

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

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

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

Artikel 5

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

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

2° aan § 2 wordt de volgende zin toegevoegd :

"Elke houder van een zakelijk recht wordt op de hoogte gebracht van de opname van de woning en/of gebouw in de inventaris, bedoeld in de artikelen 28 tot 35 en wordt geïnformeerd over de procedure van leegstand en verkrotting, waartoe de hier bedoelde opname aanleiding geeft." ;

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

"De instrumenterende ambtenaar gelast met de overdracht van het zakelijk recht, bedoeld in § 1, moet de verkrijger van het zakelijk recht uiterlijk op het ogenblik van de overdracht van het zakelijk recht in kennis stellen van de kennisgeving van de vaststelling tot leegstand, ongeschiktheid of verwaarlozing ervan of van de

opname van het gebouw en/of de woning in de inventaris, bedoeld in de artikelen 28 tot 35. Een door beide partijen ingevuld en ondertekend formulier wordt door de notaris uiterlijk 7 dagen na de overdracht van het zakelijk recht aan de administratie gezonden." ;

4° in § 3, tweede lid, wordt het woord "hij" vervangen door de woorden "de overdrager van het zakelijk recht" en worden de woorden "wordt gevestigd" vervangen door het woord "ontstaat".

5° in § 3 wordt het derde lid geschrapt.

Artikel 6

In artikel 28 van hetzelfde decreet wordt de volgende wijziging aangebracht :

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

Artikel 7

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

1° aan § 1, tweede lid, worden de volgende woorden toegevoegd : ", en dat gedeelte niet afsplitsbaar is." ;

2° er worden een § 3 en een § 4 toegevoegd, die luiden als volgt :

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

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

Artikel 8

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

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

"De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden waaronder de houder van het zakelijk recht in die periode moet gehoord worden. Hierbij wordt met de houder van het zakelijk recht naar een oplossing gezocht." ;
- 4° in het laatste lid worden de woorden "op datum van de administratieve akte, bedoeld in artikel 28" vervangen door de woorden "op datum van de eerste dag na het verlopen van de termijn van 4 maanden na de administratieve akte, bedoeld in artikel 28, § 1, tweede lid".

Artikel 9

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

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

van 4 maanden na de administratieve akte, bedoeld in artikel 28, § 1, tweede lid".

Artikel 10

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

"Artikel 34bis

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

§ 2. Binnen de 30 kalenderdagen na betekening van het registratieattest, zoals bedoeld in § 1, kan de houder van het zakelijk recht van het geregistreerde pand met een aangetekende brief beroep aantekenen bij de inventarisbeheerder tegen deze registratie.

§ 3. De inventarisbeheerder doet uitspraak over het beroep en betekent haar gemotiveerde beslissing aan de indiener van het beroep met een aangetekende brief binnen 60 kalenderdagen na betekening van het beroep.

§ 4. Wanneer er geen uitspraak over het beroep is binnen de in § 3 gestelde termijn, wordt het beroep geacht te zijn ingewilligd.

Artikel 11

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

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

2° § 3 wordt vervangen door wat volgt :

"§ 3. De administratie geeft de houder van het zakelijk recht, bedoeld in artikel 27, of desgevallend zijn rechtsopvolger binnen 3 maanden na

het verzoek tot schrapping kennis van haar beslissing daaromtrent.

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

Artikel 12

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

" Artikel 36

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

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

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

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

waarbij :

- KI staat voor het kadastraal inkomen van het gebouw en/of de woning vastgesteld, overeenkomstig artikel 255 en 256 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, zoals die van toepassing zijn op het Vlaamse Gewest ingevolge artikel 60 van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991, en geïndexeerd overeenkomstig artikel 518 van hetzelfde wetboek. Als zich meerdere gebouwen en/of woningen bevinden op een kadastraal perceel staat KI voor het kadastraal inkomen van de grond en de opstanden van het gehele perceel, berekend overeenkomstig de vorige bepaling, vermenigvuldigd met een breuk waarin de teller gelijk is aan de oppervlakte van het geïnventariseerde gebouw en/of woning en de noemer gelijk is aan de totale oppervlakte van de gebouwen en/of woningen die zich op het kadastraal perceel bevinden ;

- M staat voor het bedrag waarmee het KI in voorkomend geval moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken ;
- P staat voor het aantal periodes van 12 maanden dat het gebouw en/of de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris, bedoeld in artikel 28, zonder echter meer te bedragen dan 4.

Artikel 13

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

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

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

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

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

3° in § 2, eerste lid, worden in de tweede zin de woorden "binnen een maand" vervangen door de woorden "binnen de drie maanden".

4° in § 2, tweede lid worden na de woorden "De beslissing over het beroep wordt" de woorden "binnen 3 maanden volgend op het verzoekschrift" toegevoegd ;

5° in § 2 wordt het derde lid vervangen door wat volgt :

"Wordt het beroep ingewilligd, dan beslist de Vlaamse regering of de heffing niet, geheel of

gedeeltelijk moet betaald worden. De beslissing kan gesteund zijn op bewezen overmacht.

Betreft het beroep de heffingsgrondslag en wordt het beroep ingewilligd waarbij de beslissing niet gesteund is op bewezen overmacht, dan beslist de Vlaamse regering of de heffing geheel of gedeeltelijk moet betaald worden, dan wel of het gebouw en/of de woning wordt geschrapt van de lijst."

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

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

"Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten :

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

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

"Deze periode kan verlengd worden indien de leegstand aanhoudt buiten de wil om van de

houder van het zakelijk recht, zoals vermeld in 6° van deze paragraaf." ;

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

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

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

4° er wordt een § 3 toegevoegd, die luidt als volgt :

"§ 3. De Vlaamse regering richt een commissie op die verzoeken tot vrijstelling behandelt, die omwille van andere redenen dan deze genoemd in § 1 en § 2, en buiten de wil van de houder van het zakelijk recht, de leegstand laat aanhouden.

De Vlaamse regering bepaalt de samenstelling van deze commissie."

Artikel 17

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

"Artikel 42bis

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

1° de gebouwen en/of woningen die na de beëindiging van de renovatiewerkzaamheden binnen de maximale schorsingsperiode, zoals bedoeld in artikel 43, enkel nog voorkomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, gedurende een periode van maximaal 2 jaar volgend op het einde van de periode van schorsing ;

2° de gebouwen en/of woningen waarvoor hij vrijwillig sociaal beheersrecht aangevraagd heeft ;

3° de gebouwen en/of woningen waarvan hij het zakelijk recht overgedragen heeft.

De terugbetaling geldt niet voor overdrachten :

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

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

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

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

Artikel 18

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

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

een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of het gedetailleerde renovatieschema" ;

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

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

- een uittreksel van de kadastrale legger met de vermelding van de einddatum van de renovatiewerken aan het gebouw en/of de woning ;
- een afschrift waarin de belastingplichtige aantoonst houder te zijn van het zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 27 ;
- in geval van een mede-eigendom met betrekking tot een zelfde gebouw en/of woning moet de aanvraag worden vergezeld van een stuk dat het akkoord van alle mede-eigenaars aangaande de uitvoering van de in de aanvraag vermelde werken bevestigt ;
- het afschrift van de overeenkomst gesloten met een architect, in voorkomend geval ;
- het gedetailleerde bestek van de werken opgesteld door de aannemer, in voorkomend geval ;
- het gedetailleerde bestek van de werken opgesteld door de eigenaar, ingeval hij zelf de werken uitvoert ;
- de plans van het gebouw en/of de woning op schaal 1/50 of 1/100 met aanduiding van de overwogen werken ;
- een fotoreportage welke een duidelijk weergave is van de bestaande toestand van de te renoveren of aan te passen onderdelen van het gebouw en/of de woning." ;

- 3° het derde lid vervangen door wat volgt :

"De periode van schorsing eindigt op het moment dat de renovatiewerkzaamheden beëindigd zijn. Zij kan niet langer duren dan 4 jaar, tenzij de renovatiewerkzaamheden betrekking hebben op 3 of meer gebouwen en/of woningen, of dermate omvangrijk zijn dat ze niet kunnen worden voltooid in 4 jaar, in welke gevallen de maximale periode 5 jaar bedraagt." ;

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

In hetzelfde lid worden tevens de volgende zinnen toegevoegd :

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

Artikel 19

Aan hetzelfde decreet wordt in hoofdstuk VIII, afdeling 2, een nieuwe onderafdeling 9 toegevoegd, die luidt als volgt :

"ONDERAFDELING 9

Overgangsbepalingen

Artikel 44bis

Aanslagen gevestigd op basis van de artikelen 24 tot en met 44 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 die betrekking hebben op de opnames in de inventaris vanaf 1 januari 2002 tot en met 31 december 2003, worden als niet bestaande beschouwd.

De aanslagen gevestigd op basis van de artikelen 24 tot en met 44 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 die betrekking hebben op verjaardagen van eerdere opnames in de inventaris vanaf

1 januari 2002 tot en met 31 december 2003, worden als niet bestaande beschouwd."

HOOFDSTUK III

Bepalingen tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 20

In artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wordt § 1 vervangen door wat volgt :

"§ 1. Wanneer een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van die woning gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro.

Wanneer een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen, wordt verhuurd met het oog op bewoning en gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder van het onroerend goed gestraft met een geldboete van 100 euro tot 10.000 euro."

Artikel 21

Dit decreet treedt in werking op de dag van publicatie in het Belgisch Staatsblad.
