

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



Zitting 2003-2004

20 februari 2004

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Patrick Lachaert –

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

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. Inleiding

Het voorbije decennium heeft de Vlaamse overheid werk gemaakt van de strijd tegen leegstand en verwaarlozing van gebouwen en woningen. Terecht trouwens, want beide praktijken staan haaks op het kunnen realiseren van het grondwettelijke recht op een behoorlijke huisvesting.

Er werden twee decreten goedgekeurd waarmee de leegstand en de verwaarlozing fiscaal vrij hard moesten worden aangepakt. Het decreet van 19 april 1995 belast de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, zijnde percelen met een oppervlakte van minstens 5 are waarop een bedrijfsgebouw staat en die in hoofdzaak hebben gediend voor een economische activiteit. De andere leegstaande of verwaarloosde gebouwen, maar ook de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen, worden belast ingevolge het decreet van 22 december 1995.

Beide belastingen hebben tot doel de verwaarlozing van het onroerend patrimonium, al dan niet voorafgegaan of gevolgd door leegstand, te ontrafelen door die fiscaal te bestraffen. Verwaarlozing en leegstand zijn immers de voornaamste oorzaken van de verkrottingsspiraal die buurten doet vervallen, een sociale achteruitstelling van de bewoners veroorzaakt en uiteindelijk leidt tot de desintegratie van het sociale en maatschappelijke weefsel.

Ondanks het nobele doel is het intussen geweten dat de heffing op leegstand, verwaarlozing en ongeschiktheid zoals die werd uitgewerkt in het decreet van 22 december 1995, op heel wat juridische en feitelijke kritiek stuit. Vooral rond het begrip "leegstand" is er heel wat verwarring en onduidelijkheid ontstaan, met een jaarlijkse lawine aan bezwaarschriften tot gevolg.

Zo is leegstandheffing verschuldigd wanneer de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie, maar dat heeft tot gevolg dat verdiepingen gelegen boven een winkelpand die effectief als opslagplaats of eetruimte voor het personeel worden gebruikt, worden belast. Recente rechtspraak beroept zich op de 'feitelijke gegevens' eigen aan de zaak die moet uitmaken of er al dan niet sprake is van leegstand in relatie tot de bestemming van de woning.

Andere problemen rezen bij langdurige renovatiewerkzaamheden, al dan niet uitgevoerd door de eigenaar van de woning zelf, onduidelijke vrijstellingsregelingen en tegenstrijdigheden bij de zogenaamde opschorting van de heffingen. De bewijslast, die bij de fiscus ligt (en die zeer moeilijk is), zorgde eveneens voor talrijke feitelijke betwistingen.

De procedures die voorafgaan aan de heffing waren eveneens omslachtig en gaven aanleiding tot procedures, voor de Raad van State wat de registratie in een register betreft, en voor de burgerlijke rechtbank. Doordat de procedures meermaals jaren aansleepten, werden verschillende aanslagen gevestigd op dezelfde betwiste feitelijke grondslagen, wat vervolgens weer aanleiding gaf tot nieuwe procedures voor de Raad van State en de burgerlijke rechtbanken. De administratieve overlast die deze procedures teweegbrengen, vormt eveneens een pijnlijk bekend gegeven.

Vanuit de vaststelling dat enerzijds de doelstellingen inzake het bestrijden van verkrotting en leegstand 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 inderdaad 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 gemeentelijke overheden 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 gemeentelijke aandeel. Op die manier wor-

den 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 vrijstellingen als kader in dit decreet opgenomen. Op die manier kan ook enige uniformiteit in Vlaanderen verkregen worden.

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

II. Commentaar bij de artikelen

Artikel 2

Dit artikel schrapt de heffingen op gewestelijk niveau. Tevens wordt voorgesteld om de aanslagen gevestigd vóór 1 januari 2003 die betrekking hebben op opnames in de inventaris in 2002 of op verjaardagen in 2002 van eerdere opnames in de inventaris, als niet bestaande te beschouwen. De geschillen uit het verleden worden verder afgehandeld conform de regelgeving die van toepassing was tijdens het desbetreffende heffingsjaar.

Artikel 3

De strijd tegen leegstand, verwaarlozing, verkrotting en onbewoonbaarheid van woningen en gebouwen wordt overgelaten aan het gemeentelijke niveau : dat is namelijk het niveau dat het beste geplaatst is om die strijd aan te gaan.

Artikel 4

Dit artikel regelt de manier waarop leegstand, verwaarlozing, verkrotting en/of onbewoonbaarheid van woningen en gebouwen wordt vastgesteld, en

hier er beroep kan worden ingediend tegen die vaststelling. Het gaat hier om eenzelfde procedure die van toepassing is op de leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Op die manier is het ook duidelijk dat er een onderscheid moet zijn tussen de inhoud van de meeste bezwaren (namelijk tegen de opname in de inventaris) en de fiscale bezwaren tegen de inning van de heffing in een latere fase.

Artikel 5

In dit artikel worden de vrijstellingen opgenomen die ook in het gewestelijke systeem van toepassing waren. Bovendien is er vrijstelling voor de doe-het-zelver die zijn woning renoveert.

Artikel 6

Omdat de gemeenten autonoom bevoegd zijn om een heffing in te voeren, wordt voor een extra stimulans gezorgd, meer bepaald via het Gemeentefonds. Deze stimulans heeft een positieve en een negatieve kant.

Vanaf 1 januari 2005 krijgen gemeenten die, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, zijn overgegaan tot het invoeren van een gemeentelijke heffing, een supplementaire uitkering gelijk aan 0,5% van het berekende gemeentelijke aandeel.

Vanaf 1 januari 2006 wordt het berekende gemeentelijke aandeel van gemeenten die, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, nog steeds niet zijn overgegaan tot het invoeren van een gemeentelijke heffing, verminderd met 1%.

Vanaf 1 januari 2007 wordt het berekende gemeentelijke aandeel van gemeenten die, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, nog steeds niet zijn overgegaan tot het invoeren van een gemeentelijke heffing, verminderd met 3%.

Vanaf 1 januari 2008 wordt het berekende gemeentelijke aandeel van gemeenten die, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, nog steeds niet zijn overgegaan tot het invoeren van een gemeentelijke heffing, verminderd met 5%.

De verminderingen zijn niet cumuleerbaar, de vermindering met 1% wordt vanaf 1 januari 2007 vervangen door de vermindering met 3% en de vermindering met 3% wordt vanaf 1 januari 2008 vervangen door de vermindering met 5%.

Artikel 7

In het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 staan bepalingen voor het Vlaamse Gewest die verwijzen naar de bepalingen van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Aangezien dit voorstel van decreet voorstelt om de bepalingen van het decreet van 22 december 1995 te schrappen, moet ook het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 per 1 januari 2003 worden aangepast.

Artikel 8

Zie de toelichting bij artikel 7.

Artikel 9

Recent werd het evaluatierapport ‘2 jaar Vlaamse Wooninspectie’ bekendgemaakt. De Vlaams minister bevoegd voor het woonbeleid heeft in dat verband aangekondigd de boetes voor huisjesmelkers fors te willen verhogen. Al te vaak ontspringen zij immers de dans en bovendien zijn de huidige boetes ontoereikend in de strijd tegen de georganiseerde huisjesmelkerij. Aangezien huisjesmelkerij niet los kan worden gezien van de problematiek van verwaarlozing en verkrotting, wordt voorgesteld om de boetes – opgenomen in artikel 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode – via dit voorstel op te trekken. De voorgestelde boetes zijn gelijk aan de boetes opgenomen in artikel 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, zoals aanbevolen in het evaluatierapport ‘2 jaar Vlaamse Wooninspectie’.

Artikel 10

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit decreet.

Patrick LACHAERT

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

Artikelen 24 tot en met 44 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 worden opgeheven met ingang van 1 januari 2003.

De aanslagen gevestigd vóór 1 januari 2003, ter uitvoering van de bepalingen, bedoeld in het eerste lid, en die betrekking hebben op opnames in de inventaris in 2002 of op verjaardagen in 2002 van eerdere opnames in de inventaris, worden als niet bestaande beschouwd.

Artikel 3

De gemeenten bewaken, voorkomen en bestrijden de leegstand, de verwaarlozing, de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van gebouwen en woningen op hun grondgebied. Daartoe kunnen zij de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen op hun grondgebied inventariseren en daarop een belasting heffen.

Artikel 4

§ 1. De leegstand, de verwaarlozing, de ongeschiktheid en/of de onbewoonbaarheid wordt vastgesteld in een gemotiveerde administratieve akte. Het gemeentebestuur betekent deze administratieve akte aan de houder van een zakelijk recht zoals bedoeld in het tweede lid.

Als zakelijk recht wordt beschouwd :

- de volle eigendom ;
- het recht van opstal of van erfpacht ;
- het vruchtgebruik.

§ 2. Binnen 30 kalenderdagen na de betekening van de administratieve akte, bedoeld in § 1, eerste

lid, kan de houder van het zakelijk recht met een aangetekende brief beroep aantekenen bij het college van burgemeester en schepenen tegen de vaststelling, opgenomen in de administratieve akte.

Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep en betekent zijn gemotiveerde beslissing aan de indiener van het beroep met een aangetekende brief binnen 60 kalenderdagen na de betekening van het beroep.

Als het college van burgemeester en schepenen na laat binnen de termijn, bedoeld in het tweede lid, kennis te geven van zijn beslissing, kan de indiener van het beroep een aangetekende herinneringsbrief richten aan het college van burgemeester en schepenen. Het college is ertoe gehouden, binnen 30 kalenderdagen na de betekening van de herinneringsbrief, zijn beslissing per aangetekende brief kenbaar maken.

Wanneer er geen uitspraak over het beroep is binnen de termijn, bedoeld in het derde lid, wordt de vaststelling, opgenomen in de administratieve akte, als niet-bestaande beschouwd voor het lopende jaar.

Artikel 5

§ 1. De houder van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 4, § 1, wordt niet als belastingplichtige beschouwd indien hij het gebouw en/of de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt.

De houder van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 4, § 1, wordt niet als belastingplichtige beschouwd als hij verblijft in een erkende ouderenvoorziening, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling of zich in elke andere situatie bevindt, waarbij overmacht kan worden bewezen.

§ 2. De verkrijger van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 4, § 1, wordt vrijgesteld van de heffing gedurende een periode van twee jaar volgend op de volledige overdracht van het gebouw en/of de woning, op voorwaarde dat in de loop van die periode geen nieuwe overdracht plaatsvindt, en :

- ofwel het gebouw en/of de woning in de loop van die periode geschrapt wordt uit de inventaris, bedoeld in artikel 3 ;

- ofwel bij het verstrijken van die periode een periode van vrijstelling op grond van dit artikel loopt.

De vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan :

- vennootschappen waarin de vroegere houder van het zakelijk recht participeert, rechtstreeks of onrechtstreeks, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap ;
- bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in het geval van een overdracht bij erfopvolging of testament.

§ 3. De houder van een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 4, § 1, wordt vrijgesteld van de heffing gedurende een periode van twee jaar volgend op de datum van de administratieve akte, bedoeld in artikel 4, indien hij kan aantonen dat hij renovatiewerken uitvoert of laat uitvoeren met het oog op het gebruik van de woning of van het gebouw als zijn eigen hoofdverblijfplaats, of met het oog op het verhuren of overdragen van de woning of van het gebouw.

§ 4. De houder van een zakelijk recht, zoals vermeld in artikel 4, § 1, wordt vrijgesteld van de heffing op :

- 1° gebouwen en/of woningen die liggen binnen de grenzen van een onteigeningsplan dat door de bevoegde overheid werd goedgekeurd, of waarvoor geen bouwvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid ;
- 2° gebouwen en/of woningen die krachtens het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten zijn beschermd als monument en waarvoor :
 - a) ofwel bij de bevoegde overheid een ontvanke-lijk verklaard restauratiepremiedossier is ingediend, gedurende de termijn van behandeling ;
 - b) ofwel de bevoegde overheid attesteert dat het beschermde gebouw en/of woning in de bestaande toestand bewaard mag blijven. Het attest vermeldt voor welke termijn en voor welke lijsten, waarop de gebouwen en/of woningen zijn geïnventariseerd, vrijstelling wordt verleend ;
- 3° gebouwen en/of woningen die getroffen zijn door een ramp, zoals bepaald door de Vlaamse

regering, die zich heeft voorgedaan onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige, gedurende een periode van 2 jaar volgend op de datum van de ramp ;

- 4° gebouwen en/of woningen waarvan het effectieve gebruik onmogelijk is wegens een verzege-ling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of wegens een gerechtelijke procedure, vanaf het begin van de onmogelijkheid tot effectief gebruik tot twee jaar na het einde van de onmogelijkheid.

§ 5. De gemeenten kunnen andere vrijstellingen vastleggen.

Artikel 6

In het decreet van 5 juli 2002 tot vaststelling van de regels inzake de dotatie en de verdeling van het Vlaams Gemeentefonds wordt een hoofdstuk IIbis ingevoegd, dat luidt als volgt :

“HOOFDSTUK IIbis

Artikel 19bis

§ 1. Als een gemeente, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, volgens de bepalingen van het decreet van [...] houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, een gemeentelijke heffing ter voorkoming en ter bestrijding van verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en woningen heeft ingevoerd, dan ontvangt ze, met ingang van 1 januari 2005 een supplementaire uitkering gelijk aan 0,5 % van het berekende gemeentelijk aandeel.

Ter staving van het feit of een gemeente een heffing heeft ingevoerd, wordt door de gemeente een verslag gemaakt, waarin een overzicht van de genomen maatregelen en de uitvoering ervan wordt opgenomen.

Het totale bedrag van de supplementaire uitkeringen wordt uitgetrokken op de begroting van het Vlaamse Gewest.

§ 2. Als een gemeente, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, volgens de bepalingen van het decreet van [...] houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen

tot begeleiding van de begroting 1996 geen gemeentelijke heffing ter voorkoming en ter bestrijding van verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en woningen heeft ingevoerd, dan wordt, met ingang van 1 januari 2006 het berekende gemeentelijk aandeel verminderd met 1%.

§ 3. Als een gemeente, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, volgens de bepalingen van het decreet van [...] houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 geen gemeentelijke heffing ter voorkoming en ter bestrijding van verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en woningen heeft ingevoerd, dan wordt, ingang van 1 januari 2007 het berekende gemeentelijk aandeel verminderd met 3%.

§ 4. Als een gemeente, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, volgens de bepalingen van het decreet van [...] houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 geen gemeentelijke heffing ter voorkoming en ter bestrijding van verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en woningen heeft ingevoerd, dan wordt met ingang van 1 januari 2008 het berekende gemeentelijk aandeel verminderd met 5%.

§ 5. De bepalingen van § 2, § 3 en § 4 zijn niet cumuleerbaar.

§ 6. De Vlaamse regering neemt de nodige maatregelen ter uitvoering van deze bepaling.”.

Artikel 7

In het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 wordt in artikel 253, eerste lid, 8° met ingang van 1 januari 2003 vervangen door wat volgt :

“8° van de onroerende goederen die aanleiding geven tot een verhoogd kadastraal inkomen ingevolge de uitvoering van structurele ingrepen waarvoor, op grond van artikel 42, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, een bouwvergunning vereist is en die vooral betrekking hebben op de stabiliteit, de bouwfysi-

ca en de veiligheid en/of op de herstelling van zichtbare en storende gebreken, om een gebouw en/of woning weer geschikt te maken volgens de oorspronkelijke bestemming of een nieuwe bestemming te geven in overeenstemming met de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening ; sloop gevolgd door vervangingsbouw wordt hiermee gelijkgesteld.”.

Artikel 8

In het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992 wordt in artikel 253 het vijfde lid met ingang van 1 januari 2003 vervangen door wat volgt :

“Voor de toepassing van het eerste lid, 8°, komen in aanmerking :

- de onroerende goederen die opgenomen zijn, hetzij in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen, hetzij in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, met toepassing van hoofdstuk VIII, afdeling 2, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 ;
- de onroerende goederen die zijn opgenomen op een gemeentelijke inventaris van leegstaande, verwaarloosde ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen met het oog op het heffen van een belasting.”.

Artikel 9

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 2,50 euro tot 250 euro.”.

Artikel 10

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

Patrick LACHAERT
