

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



Zitting 2003-2004

23 maart 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**

AMENDEMENTEN

Zie :

2146 (2003-2004)

– Nr. 1 : Voorstel van decreet

AMENDEMENT Nr. 1

**voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock**

Opschrift

Het opschrift vervangen door wat volgt :

"Voorstel van decreet betreffende het ondersteunen van de gemeenten in het bewaken, voorkomen en bestrijden van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen en woningen en van de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen".

VERANTWOORDING

Vooreerst wordt voorgesteld om het opschrift van dit voorstel van decreet te veranderen, aangezien het geen wijziging betreft aan het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 maar integendeel de volledige opheffing van die bepalingen die verband houden met de leegstand of verwaarlozing van gebouwen en woningen. Bovendien is het belangrijkste opzet van dit voorstel van decreet een kader aan te reiken aan de gemeenten om aan kwaliteitsbewaking te doen van hun woningenpatrimonium en er een echt huisvestingsinstrument van te maken. De Vlaamse overheid erkent het belang van deze opdracht en wil dit absoluut ondersteunen met dit voorstel van decreet door enerzijds een kader op te stellen op basis van de opgedane praktijkervaring en door anderzijds een ernstige financiële stimulans te geven voor die gemeenten die op een ernstige en nauwgezette wijze deze opdracht ter harte nemen.

We stellen voor dat deze doelstelling ook als dusdanig terug te vinden is in het opschrift van dit voorstel van decreet.

AMENDEMENT Nr. 2

**voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock**

Artikel 2

Dit artikel vervangen door wat volgt :*"Artikel 2*

§ 1. De gemeenten bewaken, voorkomen en bestrijden de leegstand, de verwaarlozing van gebouwen en woningen en de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen op hun grondgebied.

Wanneer zij daartoe een heffing instellen, ontvangen zij een bijkomende gewestelijke uitkering bovenop hun aandeel in het Vlaams Gemeentefonds, zoals bepaald in hoofdstuk IIIbis van het decreet van 5 juli 2002 tot vaststelling van de regels inzake de dotatie en de verdeling van het Vlaams Gemeentefonds, ingevoegd bij decreet van [...]. Wanneer zij geen heffing instellen wordt op het gemeentelijk aandeel een vermindering toegepast overeenkomstig hetzelfde hoofdstuk.

§ 2. De gemeenten hebben de mogelijkheid om de bij dit decreet vastgelegde opdrachten in intergemeentelijk verband uit te oefenen."

VERANTWOORDING

In dit artikel erkent de Vlaamse overheid dat het bij uitstek een opdracht van de gemeenten is om de leegstand, de verwaarlozing, de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van gebouwen en woningen op hun grondgebied te bewaken, te voorkomen en te bestrijden. De Vlaamse overheid wil tevens ook deze opdracht ondersteunen.

Het artikel 2 van het oorspronkelijke voorstel van decreet, dat de opheffingsbepalingen bevat, wordt om logistieke redenen verplaatst naar het einde van het beschikkend gedeelte (zie amendement nr. 9).

AMENDEMENT Nr. 3

**voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock**

Artikel 3

Dit artikel vervangen door wat volgt :*"Artikel 3*

§ 1. De woningen en de gebouwen waarvan de leegstand of de verwaarlozing wordt vastgesteld en de

woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar worden verklaard, worden opgenomen in een door de gemeente speciaal hiervoor opgemaakte gemeentelijke inventaris. Deze bepaling geldt niet voor de gebouwen die worden geïnventariseerd overeenkomstig het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

§ 2. De gemeentelijke inventaris is een openbaar document dat ter inzage wordt gelegd aan elkeen die hiertoe verzoekt.

§ 3. De gemeentelijke inventaris dient als huisvestingsinstrument trimestrieel te worden overgemaakt aan de lokale woonorganisaties en aan de gewestelijke ambtenaar zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1995 houdende de Vlaamse Wooncode. "

VERANTWOORDING

In artikel 3 wordt een kader vastgelegd waarbinnen de gemeenten een eigen beleid ter bewaking van de kwaliteit van hun woningpatrimonium kunnen ontwikkelen. Het betreft hier geen exhaustief kader dat tot in het detail aangeeft hoe de gemeenten dit moeten doen, maar het wil wel het proces aangeven dat nodig is om tot een succesvolle operatie te komen.

In artikel 3 wordt aangegeven dat de gemeenten een inventaris moeten opmaken van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen. Een dergelijke inventaris is uiteraard absoluut nodig als basis voor het verdere proces van kwaliteitsbewaking, maar kan tevens uitgroeien tot een huisvestingsinstrument dat dit proces van loutere kwaliteitsbewaking overstijgt.

Tevens is het nodig, in het kader van openbaarheid van bestuur, dat aan elkeen die dit wenst, inzage wordt verleend in deze inventaris. Dit maakt een democratische controle ervan mogelijk.

Daarnaast wordt bij decreet opgelegd dat deze inventaris om de drie maanden wordt overgemaakt aan de lokale woonorganisaties (socialehuisvestingsmaatschappij, OCMW, sociaal verhuurkantoor). Dit is nodig omdat in de Vlaamse Wooncode deze inventaris de basis vormt voor een aantal instrumenten zoals het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht en dus op een geactualiseerde wijze steeds ter beschikking moet zijn. Ook in de subsidieregeling voor sommige socialehuisvestingsprojecten speelt deze inventaris een belangrijke rol. Daarom is het ook nodig dat de gewestelijke huisvestingsambtenaar van elke provincie stelselmatig in kennis wordt gesteld van deze inventaris.

Als openbaar document tenslotte moet ook de inventaris de privacy bewaken en zal de ter beschikkingstelling gebeuren op een gedepersonaliseerde wijze.

AMENDEMENT Nr. 4

**voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock**

Artikel 4

Dit artikel vervangen door wat volgt :

"Artikel 4

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

§ 2. Voor de vaststelling van de leegstand en verwaarlozing van de gebouwen en woningen stellen de gemeenten een systeem vast samen met de criteria aan welke voldaan moet zijn opdat een gebouw of woning leegstaand of verwaarloosd is.

De vaststelling van leegstand en/of verwaarlozing vereist minimaal altijd een bezoek ter plaatse.

Vooraleer de heffing effectief verschuldigd is, dient de gemeente opnieuw na te gaan of de grond van de inventarisatie nog steeds geldt en of de inventarisatie bijgevolg nog steeds regelmatig aanleiding geeft tot een heffing.

Tussen de eerste inventarisatie en het moment waarop de heffing effectief verschuldigd wordt, dient in het geval van leegstand minstens 1 jaar te liggen en in het geval van verwaarlozing maximaal 4 maanden.

§ 3. De gemeenteraad bepaalt alle verdere modaliteiten en voorwaarden aangaande de heffing naar aanleiding van de inventarisatie van de gebouwen en woningen en bepaalt ook de vrijstellingen en eventuele schorsingen. "

VERANTWOORDING

Artikel 4 beschrijft de verdere procedures. Voor de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring blijft de procedure zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode onverkort geldig. Dit is een zeer sterke procedure die in de praktijk weinig tot geen aanleiding geeft tot administratieve overlast en als effectief wordt beschouwd. Aan de gemeenten wordt bij deze geadviseerd om de procedure inzake leegstand en verkrotting op deze van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te aligneren.

Ook wat de vaststelling van verwaarlozing van woningen of gebouwen (verkrotting) betreft, bestaat weinig discussie : het betreft hier immers een feitelijke toestand die moeilijk te weerleggen is.

Het begrip 'leegstand' daarentegen gaf de afgelopen jaren wel aanleiding tot veel discussies en een onophoudelijke stroom van bezwaarschriften. Daarom stellen we voor om in het voorstel van decreet minimaal op te leggen dat leegstand niet enkel op basis van indicaties mag vastgesteld worden (bijvoorbeeld het ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister op dat adres) maar dat er verplicht steeds een bezoek ter plaatse moet zijn én dat deze controle opnieuw moet geschieden op het moment dat de woning of het gebouw effectief heffingsplichtig wordt.

De ervaringen van het Vlaamse Gewest inzake de heffing op leegstaande en verwaarloosde gebouwen en woningen alsmede de praktijkervaring inzake verlaten bedrijfsruimten, hebben aangetoond dat veel problemen vermeden kunnen worden door de eigenaars van een zakelijk recht op een leegstaand of verwaarloosd gebouw voldoende tijd te geven om de leegstand weg te werken of het gebrek te herstellen, vooraleer de woning of gebouw effectief heffingsplichtig wordt. Daarom wordt eveneens in het voorstel van decreet bepaald dat er minstens één jaar moet zijn tussen de vaststelling van leegstand en het moment waarop heffing verschuldigd is. Aangezien verwaarlozing visueel veel storender werkt en elke vertraging in de aanpak ervan als een verkeerd signaal kan begrepen worden en sowieso niet zou stroken met het huidige plaatselijke beleid inzake leefbaarheid en opwaardering van het stedelijk weefsel, wordt hier de wachtperiode veel korter gehouden, nl. 4 maanden.

Als voorbeeldprocedure terzake kan verwezen worden naar het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

In tegenstelling tot het oorspronkelijke voorstel van decreet, worden geen bepalingen opgenomen met betrekking tot een beroepsprocedure. In een gepaste en beroepsprocedure voorzien is eigen aan behoorlijk bestuur. Een sterke georganiseerde beroepsprocedure met een afzonderlijk administratief beroep tegen de inventarisatie en een fiscaal beroep tegen de heffing, zal de gemeenten bovendien vrijwaren van nodeloos veel administratieve overlast. Bovendien kan een burger steeds terugvallen op het administratief toezicht dat door de provinciegouverneur op de gemeenten wordt uitgeoefend. Om die redenen menen wij dat het niet aangewezen is om vanuit de Vlaamse overheid terzake dwingende bepalingen op te leggen.

AMENDEMENT Nr. 5

voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock

Artikel 5

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Teneinde de autonomie van de gemeenten in het uittekenen van een woonbeleid en van een proces inzake kwaliteitsbewaking te respecteren, opteren wij er ook voor om inzake vrijstellingen en schorsingen eveneens geen dwingende bepalingen bij decreet op te leggen. Ook in deze aan gelegenheid moet de mogelijkheid bestaan om een gemeentelijk reglement op te stellen dat aangepast is aan de specifieke lokale omstandigheden.

AMENDEMENT Nr. 6

voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock

Artikel 6

Het voorgestelde hoofdstuk IIIbis vervangen door wat volgt :

"HOOFDSTUK IIIbis

Verhoging of vermindering van het aandeel

§ 1. Als een gemeente, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, volgens de bepalingen van het decreet betreffende het ondersteunen van de gemeenten in het bewaken, voorkomen en bestrijden van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen en woningen en van de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen, een gemeentelijke heffing 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, evenals een overzicht van de geïnventariseerde gebouwen en woningen.

Het totale bedrag van de supplementaire uitkeringen wordt uitgetrokken op de begroting van het Vlaamse Gewest. Deze bijkomende uitkeringen moeten door de gemeenten volledig voor een woonbeleid aangewend worden.

§ 2. Als een gemeente, in het jaar dat aan de berekening voorafgaat, volgens de bepalingen van het decreet betreffende het ondersteunen van de gemeenten in het bewaken, voorkomen en bestrijden van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen en woningen en van de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen, geen gemeentelijke heffing 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 betreffende het ondersteunen van de gemeenten in het bewaken, voorkomen en bestrijden van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen en woningen en van de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen, geen gemeentelijke heffing heeft ingevoerd, dan wordt, met 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 betreffende het ondersteunen van de gemeenten in het bewaken, voorkomen en bestrijden van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen en woningen en van de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen, geen gemeentelijke heffing 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 bepalingen."

VERANTWOORDING

1° De bestaande tekst van dit artikel wordt in overeenstemming gebracht met het nieuwe opschrift van dit voorstel van decreet en dubbel gebruik van bepaalde tekst wordt vermeden.

2° Het verslag dat de gemeenten moeten maken teneinde in aanmerking te komen voor de bonus van 0,5% van hun aandeel in het gemeentefonds wordt wat verder verduidelijkt.

3° Verder wordt gestipuleerd dat deze bonus van 0,5% van het aandeel in het gemeentefonds exclusief aan een woonbeleid moet besteed worden, in eerste instantie uiteraard voor de uitbouw van een gemeentelijk reglement ter bewaking, voorkoming en bestrijding van de leegstand, de verwaarlozing, de ongeschiktheid, en de onbewoonbaarheid van woningen en gebouwen.

4° Het nieuwe hoofdstuk dat in het decreet op het Vlaamse Gemeentefonds wordt ingevoegd krijgt ook een naam.

AMENDEMENT Nr. 7

**voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock**

Artikel 8bis (nieuw)

Een artikel 8bis invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 8bis

§ 1. In artikel 2, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt 4° vervangen door wat volgt :

"4° decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting : decreet van [...] betreffende het ondersteunen van de gemeenten in het bewaken, voorkomen en bestrijden van de leegstand en de verwaarlozing van gebouwen en woningen en van de ongeschiktheid en de onbewoonbaarheid van woningen."

§ 2. In artikel 71, artikel 85, § 1, en artikel 90, § 1, van hetzelfde decreet worden de woorden "in artikel 28, § 1," geschrapt."

VERANTWOORDING

Artikel 8bis brengt de definitie van 'decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting' van de Vlaamse Wooncode in overeenstemming met dit nieuwe voorstel van decreet, zodat de instrumenten van de Vlaamse Wooncode zoals het recht van voorkoop en het sociaal beheers-

recht verder onverkort kunnen toegepast worden. Waar nodig (artikelen 71, 85 en 90) wordt de Vlaamse Wooncode in overeenstemming gebracht met het nieuwe leegstandsdecreet.

AMENDEMENT Nr. 8

**voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock**

Artikel 9

In de voorgestelde § 1, op de zesde regel, de woorden “2,50 euro tot 250 euro” vervangen door de woorden “100 euro tot 10.000 euro”.

VERANTWOORDING

In het voorstel van decreet wordt de strafmaat met betrekking tot het verder blijven verhuren van onbewoonbaar verklaarde woningen ‘opgetrokken’, althans dat was toch de bedoeling. Evenwel zou er niet 2,5 euro tot 250 euro mogen staan, want dat is de letterlijke overname van de bedragen die nu in het kamerdecreet staan, maar dan in euro omgezet. In de praktijk is het thans zo dat men de bedragen die nu in frank staan moet lezen als euro en vervolgens vermenigvuldigen met 5 gerechtelijke opdecimen ; dus de huidige 10.000 frank boete in het kamerdecreet werd vroeger vermenigvuldigd met 200, wat een reële boete van 2.000.000 frank betekende. Nu wordt de 10.000 frank gelezen als euro en vermenigvuldigd met 5 ; dit geeft dus 50.000 euro boete, wat ongeveer gelijk is aan 2.000.000 frank. Kortom : i.p.v. 2,5 euro en 250 euro moet er dus 100 euro en 10.000 euro staan.

AMENDEMENT Nr. 9

**voorgesteld door de heren Carlo Daelman,
Patrick Lachaert en Dirk De Cock**

Artikel 9bis (nieuw)

Een artikel 9bis invoegen, dat luidt als volgt :

"Artikel 9bis

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

Het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen of woningen wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2003.

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

VERANTWOORDING

Artikel 9bis herneemt de opheffingsbepalingen van het oorspronkelijke voorstel van decreet (artikel 1).