

Vraag nr. 72
van 16 januari 2004
van de heer ANDRE MOREAU

Heffing leegstand – Langdurig te koop staande handelspanden

Op 22 mei 2002 werd in een vraag om uitleg aan de ministers Van Mechelen, Gabriels en Van Grembergen, het probleem van de winkelleegstand in stads- en gemeentekernen aan de orde gesteld (Handelingen Commissievergadering nr. 232 van 22 mei 2002, blz. 1-5).

In zijn antwoord stelde toenmalig minister Gabriels onder meer dat hij een inventarisatie zou laten opmaken in de kernen van 64 steden en gemeenten, om terzake over cijfermateriaal te beschikken.

In mijn interventie bij die vraag om uitleg wees ik onder meer op de gevolgen inzake leegstandsheffing: die wordt ook geheven op handelspanden die, juist ten gevolge van het vervallen karakter van de buurt, jarenlang te koop staan en in feite onverkoopbaar zijn.

1. Hoever staat het met bovenvermelde inventarisatie ? Kan de minister al resultaten meedelen ?
2. Leegstand is niet noodzakelijk de oorzaak, maar kan ook het gevolg zijn van verkommering van de buurt.

Zijn de bestaande regelingen inzake opschorting van de leegstandsheffing niet onvoldoende genuanceerd om die situatie op te vangen ?

Zo neen, welke oplossing wordt dan geboden voor de hierboven beschreven situatie van langdurig te koop staande handelspanden in verkommerde commerciële wijken ?

Zo ja, wat belet de minister om specifieke maatregelen te treffen om leegstandsheffingen ongevaarlijk te maken op effectief, maar langdurig te koop staande handelspanden in vervallen buurten ?

N.B. Deze vraag werd gesteld aan de ministers Van Mechelen (vraag nr. 72), Van Grembergen (nr. 78) en Keulen (nr. 68).

Gecoördineerd antwoord

Binnen de beleidsdomeinen Binnenlandse Aangelegenheden, Huisvesting en Ruimtelijke Ordening is er geen nadere informatie beschikbaar inzake het voorstel tot inventarisatie van winkels of handelspanden in kernen van 64 steden en gemeenten. Mogelijkerwijze werden deze specifieke gegevens geïnventariseerd bij de diensten van de minister bevoegd voor Economie.

De inventarisatie van leegstaande gebouwen en/of woningen wordt geregeld in hoofdstuk III, afdeling 2 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

Drie categorieën van gebouwen ressorteren onder het heffingsdecreet op de leegstand en de verkrotting van gebouwen en woningen (de andere gebouwen ressorteren onder het heffingsdecreet op de leegstand en de verwaarlozing van bedrijfsruimten) :

- 1) alle gebouwen op een oppervlakte van minder dan 5 are. Men houdt hierbij niet enkel rekening met de oppervlakte van het perceel waarop het gebouw staat. Ook de oppervlakte van alle bijbehorende en onbebouwde percelen wordt meegerekend ;
- 2) alle gebouwen op een oppervlakte van meer dan 5 are, waarin geen economische activiteit wordt of werd uitgeoefend door een bedrijf, onderneming of zelfstandige ;
- 3) alle gebouwen op een oppervlakte van meer dan 5 are, waarin een woning die niet gesplitst kan worden van het bedrijfsgebouw effectief als verblijfplaats benut wordt.

Gebouwen vallen derhalve niet onder het toepassingsgebied van het heffingsdecreet :

- als er geen wooneenheid is ;
- als de wooneenheid afsplitsbaar is, ook al is ze bewoond ;
- als de wooneenheid leegstaat, ook al is ze niet afsplitsbaar.

Het weze duidelijk dat een pand waar een handelsactiviteit uitgeoefend wordt in een aantal gevallen wel degelijk onder het toepassingsgebied van desbetreffend heffingsdecreet valt. In de meeste gevallen echter zal de leegstand van handelspanden het voorwerp uitmaken van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en

voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals tot op heden gewijzigd. De toepassing van dit decreet ressorteert onder de bevoegdheid Ruimtelijke Ordening wat de inventarisatie betreft, en onder de bevoegdheid Financiën en Begroting wat de inning van de heffing betreft. In elk geval echter zal een leegstaand pand steeds opgenomen worden in één van de beide leegstandslijsten.

Specifiek wat de decretale bepalingen inzake de inventarisatie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft, kan worden vermeld dat een opname van een bedrijfsruimte in de inventaris niet automatisch een heffing impliceert. Er wordt immers slechts een heffing ingesteld het jaar volgend op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris.

Bovendien voorziet het decreet in een aantal mogelijkheden tot opschorting van de heffing. De mogelijkheid tot opschorting wordt aan de eigenaar geboden indien hij wil overgaan tot het uitvoeren van een vernieuwingsproject ; deze opschorting bedraagt twee jaar en kan onder bepaalde omstandigheden worden verlengd met een periode van één jaar. Daarnaast is eveneens een opschorting van de heffing mogelijk voor leegstaande maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten die om economische redenen leegstaan maar onmiddellijk kunnen worden hergebruikt. De opschorting bedraagt in dat geval één jaar, maar is niet verlengbaar. Tevens wordt aan iedere nieuwe eigenaar die een onroerend goed koopt dat in de inventaris werd opgenomen een opschorting verleend als nieuwe eigenaar voor een periode van twee jaar.

Vastgesteld wordt dus dat onder bepaalde voorwaarden voor een bedrijfsruimte slechts een effectieve heffing zal dienen te worden betaald na een periode van acht jaar (zijnde verkoop voor het einde van het tweede registratiejaar, twee jaar opschorting als nieuwe eigenaar, één jaar leegstaande niet-verwaarloosde bedrijfsruimte, twee jaar voor een vernieuwingsproject, dat eenmalig met één jaar kan worden verlengd).

Verder kan nog worden vermeld dat handelspanden die hetzij wegens leegstaand, hetzij wegens verwaarlozing eventueel in aanmerking komen om opgenomen te worden in de inventaris, toch niet voor inventarisatie in aanmerking komen indien deze handelspanden nog bewoond zijn en de woongedeelten een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaken van de bedrijfsruimten. Evenmin kunnen bedrijfsruimten in de inventaris worden opgenomen die beschermd zijn als monument of gelegen

zijn binnen de grenzen van een beschermd stads- of dorpsgezicht of werden opgenomen in een ontwerprijst tot bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht.

Ik meen derhalve dat het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd, en het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd, voldoende mogelijkheden bieden aan eigenaars met het oog op het ontwijken van een effectieve heffing.

Voormelde decreetgeving, zowel m.b.t. verkrotting van gebouwen en woningen als m.b.t. leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, strekt niet tot doel financiële opbrengsten te genereren, maar wel leegstaande gebouwen opnieuw in het economisch verkeer in te schakelen en de verkommering van buurten tegen te gaan.