

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 8

van **SOFIE JOOSEN**

datum: 23 juli 2019

aan **LYDIA PEETERS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN, ENERGIE, CULTUUR, MEDIA EN JEUGD

Leegstand winkelpanden - Maatregelen

Leegstaande winkelpanden in het stadscentrum zijn een fenomeen dat in Vlaamse steden niet meer weg te denken valt. Verklarende factoren zijn onder meer e-commerce en verschuiving van handelszaken naar de periferie. De hoge handelshuur voor panden in ooit prestigieuze centrale winkelstraten verergert deze situatie en bestendigt in sommige gevallen een langdurige leegstand.

Een aantal stadsbesturen voert daarom reeds enkele jaren een sanctionerend beleid tegen winkelleegstand door middel van een leegstandsbelasting.

Ondanks al deze inspanningen blijft de winkelleegstand toenemen. Verscheidene gemeentebesturen willen daarom het gaspedaal van de leegstandstaks nog meer induwen. Vooral de duurtijd van de procedure van de leegstandstaks is momenteel een struikelblok. Ik schets even het normale verloop: de stad stelt de leegstand vast, wat doorgaans pas na enkele maanden onomstotelijk kan worden vastgesteld. Daarna dient men een vol jaar te wachten. Pas dan kan de inkohiering starten, die doorgaans ook enige tijd vergt. Het kan dus soms bijna twee jaar duren vooraleer er een effectieve leegstandsfactuur in de bus valt. Op die manier is het effect van de belasting natuurlijk minder krachtig, omdat een pand al bijna twee jaar leegstaat vooraleer de eigenaar/verhuurder ermee wordt geconfronteerd.

Een denkpiste die lokaal wordt verkend, is dan ook om in het kernwinkelgebied al een lagere eerste aanslag te innen na bijvoorbeeld zes maanden vastgestelde leegstand. Zo wordt al veel sneller een sensibiliserend effect gesorteerd bij de eigenaar.

Die optie wordt evenwel gehypothekeerd door de realiteit dat deze lokale winkelleegstandstaksen zijn gebaseerd op het Grond- en Pandendecreet, meer specifiek als verlengstuk van de algemene leegstandsbelasting op woningen. En dat legt een strikte minimumtermijn van één jaar op. Voor woningen is dat te begrijpen, voor winkels in een kernwinkelgebied waar de lokale overheid stevig op focust, is dat minder evident.

Een ander lokaal beleidsinstrument is de recentelijk ingevoerde mogelijkheid om de opcentiemen op de onroerende voorheffing te differentiëren mits een voorafgaande technische toelating van VLABEL (Vlaamse Belastingdienst). Er is evenwel nog weinig zicht op de aanwending daarvan om de winkelleegstand te bestrijden.

1. In hoeverre meent de minister dat een snellere belastingaanslag bij leegstaande winkelpanden een wenselijk instrument kan zijn voor de aanpak van de leegstandsproblematiek in de gemeentelijke centra? Ziet de minister mogelijkheden om de verplichte minimumtermijn van één jaar te verkorten, al dan niet zonder aanpassing van het Grond- Pandendecreet?
2. Zijn er al concrete vragen gesteld om tot differentiatie van de lokale opcentiemen op de onroerende voorheffing te komen? Indien ja, speelt de bestrijding van winkelleegstand een rol bij die aanvragen? Hoe kijkt de minister zelf naar de eventuele inzet van dit instrument bij de bestrijding van winkelleegstand?

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Lydia Peeters (8), Koen Van den Heuvel (13)

LYDIA PEETERS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN, ENERGIE, CULTUUR, MEDIA EN JEUGD

ANTWOORD

op vraag nr. 8 van 23 juli 2019

van **SOFIE JOOSEN**

1. Sinds 1 januari 2010 zijn de gemeenten bevoegd voor het invoeren van een **eigen gemeentelijke leegstandsheffing** op leegstaande woningen en gebouwen, andere dan bedrijfsruimten, ingevolge het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Sedert die datum is er geen gewestelijke heffing meer op leegstaande woningen en gebouwen.

Artikel 3.2.27 van het vermelde decreet voorzag initieel wel in een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing die onder bepaalde voorwaarden zou geheven worden in de gemeenten die geen eigen gemeentelijke leegstandsheffing hadden, maar dit artikel 3.2.27 werd nooit toegepast. De bepaling werd uiteindelijk opgeheven bij decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Sinds 2017 is er evenmin nog een gewestelijke heffing op verwaarlozing. Het decreet van 23 december 2016 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2017 heeft wat betreft de verwaarlozing geen indeplaatsstelling door het Vlaamse gewest voorzien.

Het Vlaams Gewest voorziet met de heffing op de leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen nog wel een Vlaamse gewestbelasting die het stedelijk verval wil tegengaan.

Het antwoord op de vraag naar de mogelijkheden om de voorwaarden en modaliteiten van de gemeentelijke heffingen aan te sturen vanuit het Vlaamse gewest, behoort tot de bevoegdheid van mevrouw Liesbeth Homans, minister-president en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.

Op 15 februari 2019 verleende de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan een nieuwe omzendbrief over de gemeentelijke fiscaliteit (Omsendbrief KB ABB 2019/2). Met deze omsendbrief wordt verduidelijking verschaft over de vestiging en de invordering van de diverse gemeentelijke belastingen. De leegstandsbelasting wordt in deze omsendbrief als specifieke gemeentebelasting vermeld en enige toelichting wordt daarbij verschaft.

2. Voor wat de onroerende voorheffing betreft wens ik vooreerst te verwijzen naar de mogelijkheid die vanaf het aanslagjaar 2019 wordt voorzien tot het bekomen van een vrijstelling voor een periode van 5 aanslagjaren wanneer een handelspand tot woning wordt verbouwd. Met deze nieuwe vrijstelling wil de Vlaamse Regering de verloedering van sommige winkelstraten ingevolge langdurige leegstand of verwaarlozing van sommige winkelpanden op een positief stimulerende manier aanpakken.

De Vlaamse Belastingdienst heeft tot op heden nog geen verzoeken ontvangen voor het verlenen van een advies over de technische uitvoerbaarheid van een concrete uitwerking van gedifferentieerde gemeentelijke opcentiemen op de gewestelijke onroerende voorheffing. Het thema leegstand kwam tot nog toe evenmin aan bod in de informele vragen om informatie hieromtrent.