Vlaams Parlement

stuk **1541** (2011-2012) – Nr. 1
ingediend op 22 maart 2012 (2011-2012)

Voorstel van decreet

van de heren Matthias Diependaele, Robrecht Bothuyne
en Bart Van Malderen, de dames Goedele Vermeiren
en Martine Fournier en de heren Jurgen Vanlerberghe en Lode Ceyssens

houdende wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

verzendcode: ECO

TOELICHTING

1. Algemene toelichting

In het kader van de vraag naar ruimte voor nieuwe industriële ontwikkeling kan het vaak interessant zijn om verwaarloosde, onderbenutte en vaak ook sterk vervuilde gronden op te waarderen in plaats van ongeschonden terreinen aan te snijden. Het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie raamt dat met de valorisatie van die zogenaamde brownfields tot 20% van de extra ruimtevraag kan worden ingevuld.

Het Brownfielddecreet van 30 maart 2007 reikt daarvoor een kader aan. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de Vlaamse Regering strekt ertoe het proces van eigendomsverwerving en sanering naar projectontwikkeling en nazorg te faciliteren. Zo voorziet het decreet onder meer in maatregelen zoals een vrijstelling van het stellen van financiële zekerheden zoals bepaald in het Bodemsaneringsdecreet, een vrijstelling van registratierechten bij de overdracht van goederen die deel uitmaken van het project en meer onteigeningsmogelijkheden.

Naast die positieve maatregelen ervaren projectontwikkelaars echter nog een aantal knelpunten die het doorlopen van het brownfieldtraject onnodig extra bemoeilijken. Zo wordt de regeling rond de leegstandsheffing zoals ze werd vastgelegd in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten in alle brownfielddossiers als remmend ervaren.

Volgens bovenvermeld decreet kan de heffing voor goederen die opgenomen zijn in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten in een aantal welbepaalde gevallen nochtans worden opgeschort:
– bij een vernieuwing, al dan niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand;
– voor nieuwe eigenaars;
– voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten;
– ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand.

Die opschorting op basis van een vernieuwingsvoorstel blijft evenwel beperkt tot een termijn van twee jaar en kan eenmalig worden verlengd met maximaal één jaar indien de aanvaarde vernieuwing dermate buitengewone werkzaamheden omvat dat ze niet kan worden voltooid binnen de opschortingstermijn van twee jaar (artikel 34, §3, 2°).

Die maximale opschortingstermijn van drie jaar blijkt in de praktijk voor grote en complexe brownfieldprojecten en bodemsaneringsprojecten onvoldoende. Nochtans mag de heffing ten laste van de eigenaars van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten de realisatie van een afgesloten brownfieldconvenant of een door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) conform verklaard bodemsaneringsproject niet verstoren.

Met voorliggend voorstel van wijzigingsdecreet wordt de heffing onder bepaalde voorwaarden opgeschort vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot de beëindiging van het brownfieldconvenant of het bodemsaneringsproject.

Aan de Vlaamse Regering wordt telkens de bevoegdheid toegekend ‘de voorwaarden voor indiening en aanvaarding van het verzoek tot opschorting’ te bepalen. Het gaat hierbij onder andere om het bepalen van de documenten die bij een verzoek tot opschorting van de heffing gevoegd moeten worden, het onderzoek van de ontvankelijkheid, het verwittigen van de verzoeker enzovoort (cf. het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997).

2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 3

De maximale opschortingstermijn van drie jaar blijkt in de praktijk voor grote en complexe brownfieldprojecten onvoldoende. Nochtans mag de heffing ten laste van de eigenaars van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten de realisatie van een afgesloten Brownfieldconvenant niet verstoren.

Het kan niet de bedoeling zijn dat de betrokken actoren bij een brownfieldconvenant, waaronder de Vlaamse Regering, zich tot een aantal inspannings- en resultaatsverbintenissen engageren, terwijl die verbintenissen door de verschuldigde heffing worden ondergraven.

Er wordt voorgesteld om de heffing op te schorten vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de beëindiging van het brownfieldconvenant, met als voorwaarde dat zowel de verwaarlozing als de leegstand op het einde van de geldigheidsduur van het brownfieldconvenant zijn beëindigd.

Voor onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant zullen de eigenaars dus een beroep kunnen doen op deze specifieke opschortingsgrond.

In paragraaf 3 van dit artikel wordt de link gelegd tussen de opschorting en de heffing, zoals dit ook in het bestaande artikel 34, §1, wordt gedaan. Op deze wijze wordt duidelijk gemaakt op welke heffingen de opschorting betrekking heeft.

Artikel 4

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 5

De opschorting op basis van een vernieuwingsvoorstel blijft beperkt tot een termijn van twee jaar en kan eenmalig verlengd worden met maximaal één jaar indien de aanvaarde vernieuwing dermate buitengewone werkzaamheden omvat dat ze niet kan worden voltooid binnen de opschortingstermijn van twee jaar (artikel 34, §3, 2°).

Die maximale opschortingstermijn van drie jaar blijkt in de praktijk voor grote en complexe bodemsaneringsprojecten onvoldoende. Nochtans mag de heffing ten laste van de eigenaars van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten de realisatie van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject niet verstoren.

Er wordt voorgesteld om de heffing op te schorten vanaf de aanvraag van de opschorting tot aan de eindverklaring van de OVAM waarin wordt vastgesteld dat de doelstellingen van de bodemsanering werden bereikt.

Voor de uitvoering van de bodemsaneringswerken wordt door de OVAM meestal geen termijn opgelegd waarbinnen de werken moeten worden beëindigd. De OVAM kan over-

eenkomstig artikel 53 van het Bodemdecreet enkel de termijn bepalen waarbinnen de bodemsaneringswerken moeten worden aangevat. Om die reden wordt in het kader van de heffing ter bestrijding van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten bepaald dat de opschorting in principe geldig is vanaf de datum van de aanvraag tot opschorting tot de beëindiging van het bodemsaneringsproject, evenwel met een maximumtermijn van vijf jaar. Het opnemen van een maximumtermijn is noodzakelijk om de betrokken eigenaars ertoe aan te zetten de bodemsaneringswerken niet eindeloos te rekken om op die manier aan de heffing te ontsnappen.

Voor onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een bodemsaneringsproject zullen de eigenaars dus een beroep kunnen doen op die specifieke opschortingsgrond.

In paragraaf 3 van dit artikel wordt de link gelegd tussen de opschorting en de heffing, zoals dit ook in het bestaande artikel 34, §1, wordt gedaan. Op deze wijze wordt duidelijk gemaakt op welke heffingen de opschorting betrekking heeft.

Artikel 6

Het voorstel voegt twee bijkomende opschortingsgronden voor de leegstandsheffing in. In artikel 41 van het decreet is voorzien dat indien na de periode van opschorting blijkt dat de reden voor de leegstandsheffing nog steeds voorhanden is, de opgeschorte heffing alsnog verschuldigd is voor deze termijnen, vermeerderd met intresten. Dit geldt ook voor de twee nieuwe vormen van opschorting.

Tevens wordt voorgesteld om in plaats van te spreken van ‘vernieuwing en/of de leegstand’ te spreken van ‘de verwaarlozing en/of de leegstand’. Het is immers mogelijk dat er leegstand is, verwaarlozing is of dat beide er zijn. In dat geval zal respectievelijk de leegstand, de verwaarlozing of beide beëindigd moeten zijn.

Ook in paragraaf 2 van artikel 41 worden de nieuwe opschortingsgronden toegevoegd, zodat bij overdracht van het aan de heffing onderworpen goed de opgeschorte heffing alsnog verschuldigd is voor de termijn waarvoor de opschorting werd verkregen tot de datum van de authentieke akte van overdracht.

Artikel 7 en 8

Om te vermijden dat de heffing ten laste van de eigenaars van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten de realisatie van reeds afgesloten brownfieldconvenanten of door de OVAM conform verklaarde bodemsaneringsprojecten zou verstoren, wordt voorgesteld het decreet te laten inwerkingtreden de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat het decreet onmiddellijk van toepassing is op reeds bestaande brownfieldconvenanten en bodemsaneringsprojecten.

Matthias DIEPENDAELE

Robrecht BOTHUYNE

Bart VAN MALDEREN

Goedele VERMEIREN

Martine FOURNIER

Jurgen VANLERBERGHE

Lode CEYSSENS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In hoofdstuk III, afdeling 3, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003 en 10 maart 2006, wordt een subafdeling 1/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"Subafdeling 1/1. Opschorting ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant".

Art. 3. In hetzelfde decreet wordt in subafdeling 1/1, ingevoegd bij artikel 2, een artikel 35/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 35/1. §1. De heffing kan op verzoek van de eigenaar(s) opgeschort worden voor de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een brownfieldconvenant, definitief gesloten overeenkomstig hoofdstuk III van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, voor zover de eigenaar actor is bij het brownfieldconvenant.

§2. De opschorting kan worden toegekend voor een termijn die loopt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de beëindiging van het brownfieldconvenant, overeenkomstig artikel 10, §3, van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd.

§3. De heffing wordt opgeschort voor de onroerende goederen waarvoor op de datum van de vestiging van de heffing een opschorting ingevolge paragrafen 1 en 2 geldt.

§4. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden bepalen voor indiening en aanvaarding van het verzoek tot opschorting.".

Art. 4. In hoofdstuk III, afdeling 3, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003 en 10 maart 2006, wordt een subafdeling 1/2 ingevoegd, die luidt als volgt:

"Subafdeling 1/2. Opschorting ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject".

Art. 5. In hetzelfde decreet wordt in subafdeling 1/2, ingevoegd bij artikel 4, een artikel 35/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 35/2. §1. De heffing kan op verzoek van de eigenaar(s) opgeschort worden voor de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een door de OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject overeenkomstig titel III, hoofdstuk V van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

§2. De opschorting kan worden toegekend voor een termijn die loopt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de datum van de eindverklaring van de OVAM overeenkomstig artikel 68 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, evenwel met een maximumtermijn van vijf jaar vanaf de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Op het einde van deze periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand zijn beëindigd.

§3. De heffing wordt opgeschort voor de onroerende goederen waarvoor op de datum van de vestiging van de heffing een opschorting ingevolge paragrafen 1 en 2 geldt.

§4. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden bepalen voor indiening en aanvaarding van het verzoek tot opschorting.”.

Art. 6. In artikel 41 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2003, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden tussen de woorden “artikelen 34,” en de woorden “36 en 38 toegestane” de woorden “ 35/1, 35/2,” ingevoegd;

2° in paragraaf 1 worden de woorden “de vernieuwing” vervangen door de woorden “de verwaarlozing”;

3° in paragraaf 2 worden tussen de woorden “artikelen 34,” en de woorden “36 of 38 is toegestaan” de woorden “ 35/1, 35/2,” ingevoegd.

Art. 7. Dit decreet is onmiddellijk van toepassing op reeds bestaande brownfieldconvenanten en bodemsaneringsprojecten.

Art. 8. Dit decreet treedt in werking op de dag die volgt op de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatblad.

Matthias DIEPENDAELE

Robrecht BOTHUYNE

Bart VAN MALDEREN

Goedele VERMEIREN

Martine FOURNIER

Jurgen VANLERBERGHE

Lode CEYSSENS