



Vlaams
Parlement

stuk **1593** (2011-2012) – Nr. 1
ingediend op 4 mei 2012 (2011-2012)

Ontwerp van decreet
ruimtelijke economie

INHOUD

	Blz.
Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet	33
Advies van de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen.....	53
Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed	61
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen	75
Advies van de Raad van State	89
Ontwerp van decreet	103
Bijlage bij de memorie van toelichting: Reguleringsimpactanalyse.....	119

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Algemene toelichting

Het Vlaams regeerakkoord 2009-2014 stelt dat er een (kader)decreet ruimtelijke economie wordt goedgekeurd “om een coherent en samenhangend ruimtelijk-economisch beleid te voeren. Dit sectorale decreet zal onder meer de basis vormen voor de sectorale inbreng vanuit het beleidsdomein economie in de ruimtelijke planningsprocessen enerzijds, en voor de invulling van de bestemde bedrijventerreinen anderzijds.”.

Het regeerakkoord stelt eveneens dat de bestemming van de bedrijventerreinen, inclusief de aanleg van de ijzeren voorraad een taak blijft voor de ruimtelijke planning. Het decreet ruimtelijke economie zal bijgevolg invulling geven aan een partnerschapsmodel tussen de beleidsdomeinen Economie en Ruimtelijke Ordening, waarbij de sector Economie een eigen visie ontwikkelt die wordt ingebracht in het ruimtelijke debat.

Het idee om een (kader)decreet ruimtelijke economie te maken, maar ook het idee van een partnerschapsmodel heeft een lange voorgeschiedenis. Naast de inhoudelijke beweegredenen is er ook in functie van het huidige instrumentarium een juridisch-technische noodzaak om een decreet te maken.

Het regeerakkoord geeft al een aanzet voor invulling van een (kader)decreet ruimtelijke economie:

- een adequate monitoring van de vraag versus het aanbod van bedrijventerreinen op subregionaal niveau, en daarover een gepaste signaalfunctie vanuit de sector;
- de verkorting van de doorlooptijd tussen het moment van bestemming tot de feitelijke realisatie;
- de verduurzaming van de bedrijventerreinen (vooral het verlengen van de ‘houdbaarheidsdatum’) door kwaliteitscriteria en instrumenten voor onder andere inrichting (zoals kavelgrootte, waterbeheer enzovoort), uitgifte (zoals toenemend gewicht voor concessie en erfpacht ten opzichte van verkoop enzovoort) en beheer (zoals het nazicht van de contractuele bepalingen, groen- en grijsonderhoud enzovoort);
- een substantiële stimulans, gekoppeld aan een uitgekende beleidsstrategie om bedrijvent centra voor O&O en/of innovatieve activiteiten te ontwikkelen (O&O: onderzoek en ontwikkeling);
- de mogelijkheid voor steun bij herlokalisatie.

Een (kader)decreet ruimtelijke economie vormt dan de motor voor het structureren van een aantal onderliggende ruimtelijk economische beleidsprocessen en richt zich op het creëren van gunstige omgevingsfactoren voor ondernemingen. Deze rol is complementair aan de rol van het decreet Ondersteuningsbeleid dat zich richt op het creëren van ondernemerschap en het organiseren van de financiële ondersteuning rechtstreeks gericht op ondernemingen (staatsteun aan het bedrijfsleven).

1.1. Probleemstelling

De noodzaak tot het vernieuwen van de decretale grondslag voor het voeren van een ruimtelijk economisch beleid komt niet enkel voort uit een jarenlange beleids- en maatschappelijke evolutie, maar ook uit een aantal dringende juridisch-technische problemen in de huidige decretale verankering van het instrumentarium.

1.1.1. Juridisch-technische problemen

Doorheen de jaren signaleerden zowel het ruimtelijk economische werkveld als bijvoorbeeld de afdeling Wetgeving van de Raad van State een aantal knelpunten in de huidige decretale verankering van het ruimtelijk economische instrumentarium. Een recent arrest

van het Hof van Cassatie beperkt op ongewenste wijze de mogelijkheden voor het voeren van een beheer via het terugkooprecht op bedrijventerreinen.

Deze juridisch-technische problemen zijn:

- Permanent instrumentarium opgenomen in programmadecreet

Het huidige instrumentarium inzake onteigening, langetermijnbeheer van bedrijventerreinen en preventie en actiemogelijkheden inzake on(der)benutting van bedrijventerreinen is (onvolmaakt) verankerd in het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 2004, hoofdstuk XXVI. Bedrijventerreinen. De noodzaak tot een snelle, vernieuwde verankering kwam destijds voort uit de opheffing van de wet op de economische expansie van 1970, na aandringen van de Europese Commissie. De opheffing an sich was niet het gevolg van het terugkooprecht zoals opgenomen in de wet op de economische expansie 1970.

Programmadecreten zijn echter bedoeld als verzameling van uiteenlopende wijzigingen van technische en begrotingsgerelateerde aard. Het hoofdstuk bedrijventerreinen in het programmadecreet heeft hier weinig mee te maken. Door de snelle wijze waarin destijds in een vervangingswetgeving voor de bepalingen uit de wet op de economische expansie uit 1970 moest voorzien worden, vond ook geen gedegen en zorgvuldig wetgevingsproces plaats.

- Verspreid voorkomende decretale bepalingen

De bepalingen inzake het ruimtelijk economisch beleid staan nu verspreid over verschillende decreten, wat de transparantie naar het werkveld niet ten goede komt. Naast het voormelde decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 2004, waarin het instrumentarium inzake onteigening, langetermijnbeheer van bedrijventerreinen en preventie en actiemogelijkheden inzake on(der)benutting van bedrijventerreinen opgenomen werd, zijn de bepalingen inzake subsidiëring van bedrijventerreinen, bedrijfsgebouwen, aankoop van gronden enzovoort, opgenomen in het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid. Dergelijke opdeling van bepalingen over twee decreten komt de beleidsontwikkeling en het eenvormige denken over het ruimtelijk economische instrumentarium niet ten goede. Een deel van het werkveld is zich er niet altijd van bewust dat ze meer dan één decreet moeten consulteren om het beleidskader te vatten.

- Onvolmaakte uitwerking instrumentarium lange termijnbeheer

Door de wijze waarop de bepalingen inzake onteigening, langetermijnbeheer van bedrijventerreinen en preventie en actiemogelijkheden inzake on(der)benutting van bedrijventerreinen in het programmadecreet tot stand kwamen, onder meer met aanpassingen na inhoudelijke kritiek/vragen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State is deze regeling onvoldragen. Het werkveld stipt al geruime tijd aan dat de bepalingen van met name het terugkooprecht niet voldoen aan een modern bedrijventerreinenbeheer, terwijl ook in de rechtsleer¹ kritiek geuit wordt op de huidige regeling. De decretale bepalingen van het terugkooprecht laten te veel vrije ruimte aan de ontwikkelaars waardoor heel verschillende toepassingen binnen het systeem ontstonden. Hierdoor is de eenvormige toepassing van het systeem zoek. De bedrijven die onder het terugkooprecht vallen stippen soms aan dat de huidige regeling misbruiken mogelijk maakt, wat hun kredietwaardigheid bij banken kan ondermijnen.

¹ Zie o.a.: A. VAN THIENEN, Recht van terugkoop versus recht van wederinkoop: is de strijd gestreden?, TBBR 2009, (403), p. 403-413; F. VANDENDRIESSCHE en S. EVERAERT, De duur van het recht tot terugkoop in de (Vlaamse) economische expansiewetgeving, T.Gem. 2005, (182), p. 180-185; B. VAN DEN BERGH, Het recht van terugkoop van de overheid op grond van de economische expansiewetgeving: veel antwoorden, maar nog meer vragen, R.W., 2010, (30), p. 1242-1252.

– Recente arresten Hof van Cassatie

De arresten van 26 november 2010 en van 18 maart 2011 van het Hof van Cassatie stellen vanuit oogpunt van het langetermijnbeheer van bedrijventerreinen (te) strenge grenzen aan de voorwaarden die kunnen gekoppeld worden aan het toestaan van een doorverkoop van gronden waarop een terugkooprecht rust. Het arrest laat, tegen het gevoerde beleid in, toe dat speculatie op onbenutte gronden mogelijk wordt doordat ze oordelen dat het toestaan van een doorverkoop niet kan gekoppeld worden aan de betaling van een vergoeding, voor zover deze vergoeding niet contractueel bedongen werd. De Vlaamse Regering is van oordeel dat dergelijke voorwaarde, voor zover ze past binnen een normaal beheer van bedrijventerreinen, wel mogelijk moet zijn.

– Rechtsbasis steun aan private universiteiten

In haar advies bij het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en meer bepaald de artikelen 17 en 18 van dit ontwerp merkte de Raad van State op dat “in de mate dat de in het ontwerp bedoelde steun ook kan worden toegekend aan ‘een universiteit’ en hieronder andere dan gemeenschapsuniversiteiten moeten worden begrepen, kan hiervoor geen rechtsgrond gevonden worden in de artikelen van het voornoemde decreet van 31 januari 2003 waaraan wordt gerefereerd in de aanhef van het ontwerp, aangezien daarin uitsluitend steun aan ‘publiekrechtelijke rechtspersonen’ wordt beoogd.”.

Eenzelfde opmerking werd ook gemaakt in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen.

Het is wenselijk dat dit euvel wordt verhelderd in het nieuw op te maken decreet.

– Rechtsbasis steun voor bedrijvencentra en doorgangsgebouwen

De Raad van State maakte in haar advies bij het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen opmerkingen aangaande de rechtsgrond van dit besluit van de Vlaamse Regering. Met name stelde de Raad van State dat gebruik gemaakt wordt van twee verschillende rechtsgronden binnen het decreet Ondersteuningsbeleid, wat niet wenselijk is.

1.1.2. Beleidsevolutie sinds 1999

– Historiek

Sinds 1999 vond een beleids- en maatschappelijke evolutie plaats die noopt tot het actualiseren van de beleidsprocessen en de daarbij horende regelgeving inzake ruimtelijke economie en bedrijfshuisvesting. Het streefdoel van de beleidsevolutie van de laatste tien jaar was om te komen tot een degelijke wetenschappelijke onderbouwing van het gevoerde beleid, een grotere capaciteitsopbouw, een stroomlijning van diverse initiatieven en instrumenten en om een kader te creëren voor de coproductie van beleid met de lokale besturen en met het ruimtelijke planningsbeleid en dit vanuit een visie op streekontwikkeling.

Sinds 2003 verschuift de klemtoon van het ruimtelijk economische en bedrijfshuisvestingsbeleid naar een kwaliteitsvolle en duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen en naar een groeiend bewustzijn van de nood aan een echt economisch locatiebeleid. In deze periode kwamen er nieuwe instrumenten tot stand (voortrajecten, aandacht voor verouderde en on(der)benutte bedrijventerreinen, knelpunten terreinen, parkmanagement) en initiatieven (Strategische Plan Ruimtelijke Economie) deels omdat het beleidskader onvoldoende in staat bleek voldoende ‘ruimte om te ondernemen’ te voorzien.

De nood aan een ruimtelijk-economische visie en de nood aan een meer wetenschappelijk verantwoorde onderbouwing van het ruimtelijk-economisch beleid leidde in deze periode tot de opmaak van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (SPRE, 2000-2004). Dit document kan als een basisreferentiewerk voor ruimtelijk-economisch onderzoek worden beschouwd en bevatte tevens een reeks beleidsaanbevelingen. Het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie zelf was evenwel niet geschreven als een beleidsdocument en was niet het voorwerp van een politieke validatie. Dat document kon daarom ook bezwaarlijk beschouwd worden als een beleidsmatig afgetoetst document dat als sectorale inbreng van het beleidsveld Economie in de ruimtelijke planning kon gelden.

Een aanbeveling betrof het beleidsmatig systematisch opvolgen van ruimtelijk-economische kwesties. De oprichting van de cel ruimtelijke economie binnen de toenmalige administratie Economie was hiervan een rechtstreeks gevolg.

Omdat in die periode de meeste beleidssectoren wel over een ruimtelijk vertaalbare beleidsvisie beschikten die veelal ook kon bogen op een decretale onderbouwing, werd ook binnen de sector Economie (2002-2003) gepoogd een sectoraal (kader)decreet ruimtelijke economie voor te bereiden, maar dit werd niet voltooid.

– Huidige aanzet om te komen tot een (kader)decreet ruimtelijke economie

Lering trekkend uit de voorbije initiatieven wordt in het kader van het voorliggende wetgevings- en beleidsproces vooral ingezet op:

- beleidsontwikkeling vanuit Economie die als inbreng kan dienen in het kader van een partnerschapsmodel met de Ruimtelijke Ordening;
- eigen instrumenten binnen de bevoegdheid Economie;
- (administratieve) vereenvoudiging.

Ter onderbouwing van een strategische beleidsvisie over het bedrijfshuisvestingsbeleid werd in 2008 een studie ‘Conceptvorming en doelmatigheidsevaluatie van maatregelen en instrumenten voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid’ uitbesteed. In de methodiek voor deze studie ging ruim aandacht naar de analyse van het ‘ruimtelijk-economisch systeem’. In twaalf themarapporten, waarbij de thema’s overeen kwamen met de aangevoelde nood aan aanscherping van het ruimtelijk economisch beleid, werd een probleemanalyse van het huidige gevoerde beleid opgemaakt. Het betrof de thema’s:

- ruimte voor economie in functie van economische ambities;
- monitoring van het bedrijfshuisvestingsbeleid;
- differentiatie van bedrijventerreinen;
- stroomlijning van de actoren betrokken bij het bedrijfshuisvestingsbeleid;
- stroomlijning van het subsidie-instrumentarium;
- verkorting van de doorlooptijd van plannen tot realisatie;
- omgaan met belanghebbenden;
- parkmanagement en langetermijnbeheer;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- herontwikkeling bedrijventerreinen;
- herlokalisatie van bedrijven;
- activering van onderbenutte kavels op bedrijventerreinen.

Voor elk van deze domeinen zou het decreet ruimtelijke economie, of de hieraan gelinkte beleidsprocessen die niet noodzakelijk een vertaling moeten vinden in het decreet en de bijhorende werking van de administratie een verbetering ten opzichte van het huidige gevoerde beleid moeten inhouden.

1.2. Juridische vrijheidsgraden

De gewesten zijn conform artikel 6, §1, VI, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen bevoegd voor het economisch beleid. Hieronder valt ook het ruimtelijk economisch beleid gericht op het creëren van gunstige omgevingsfactoren voor het aantrekken en huisvesten van bedrijven.

Het ruimtelijk economisch beleid is echter geen afgezonderd bevoegdheidsdomein: verschillende aspecten raken aan domeinen waarvoor andere bevoegdheidsverdelende regels van toepassing zijn, zoals de gerechtelijke procedures bij onteigening. Zo komt het de federale overheid toe om de gerechtelijke procedures inzake onteigening te organiseren bij wet. Dat heeft bijvoorbeeld als gevolg dat de automatische toepassing van de wet van '62 inzake onteigening die de rechtspleging bij hoogdringendheid organiseert niet per decreet kan voorzien worden. Een sluitende motivering inzake de hoogdringendheid zal dus noodzakelijk blijven, tenzij hierover op federaal niveau initiatieven ontwikkeld worden.

Vanuit de bevoegdheidsverdeling en de werking van bestaande decreten binnen het Vlaamse Gewest moet rekening gehouden worden met de rol van het beleidsveld Ruimtelijke Ordening. Met name wordt gezocht naar een gepaste positionering en samenhang met bijvoorbeeld de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet Grond- en Pandenbeleid (POM: provinciale ontwikkelingsmaatschappij).

Bij het voorzien van bepalingen inzake steun moet steeds rekening gehouden worden met de Europese regelgeving inzake staatssteun.

Ten slotte moet ook steeds rekening gehouden worden met aspecten van autonomie van lokale besturen bij het nadenken over bijvoorbeeld instrumenten tot activering van onbenutte bedrijfspercelen of het betrekken van intercommunales of POM's als structurele partner in het beleid.

1.3. Doelstelling

De volgende drie strategische doelstellingen kunnen naar voor geschoven worden voor het bedrijfshuisvestingsbeleid:

- 1° het voorzien van voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in lijn met de economische ambities van Vlaanderen en gebaseerd op een transparante monitoring;
- 2° het doelmatiger (snel, efficiënt en effectief) maken van het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen zowel op vlak van bestemming als invulling;
- 3° het bewerkstelligen van zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen.

De verbreding van het bedrijventerreinenbeleid naar een bedrijfshuisvestingsbeleid benadrukt dat de gewenste ruimtelijk-economische situatie van de economische activiteiten in Vlaanderen het vertrekpunt vormt van het ruimtelijk-economisch beleid. Zo wordt er bijvoorbeeld ruim aandacht besteed aan 'doelgroepen', maar ook aan specifieke vestigingsmilieus zoals de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in het landelijk gebied of in O&O-vestigingsmilieus.

1.3.1. Strategische doelstelling 1: Het voorzien van voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in lijn met de economische ambities van Vlaanderen en gebaseerd op een transparante monitoring

Al sinds begin jaren 90 klinkt de kritiek, eveneens onderzocht in het SPRE, dat er niet op een continue wijze en met een voldoende geografische spreiding een aanbod aan bouwrijpe bedrijventerreinen kon verzekerd worden. Bovendien is dan nog geen rekening gehouden met specifieke subregionale economische strategieën, ongelijke spreiding van

type activiteiten, voorkomen van de bedrijfskavels naar oppervlakte, profiel, beperkingen omwille van stedenbouwkundige voorschriften enzovoort.

Het SPRE draagt ook cijfermateriaal aan over hoeveel ruimte moet gerealiseerd worden in de verschillende subregio's voor de periode 2002-2017 om te kunnen voldoen aan de verwachte vraag vertrekkend van het beginaanbod (bouwrijp en uit te rusten) in 2002 en rekening houdend met de gewenste ijzeren voorraad op het einde van die periode. In hun eindrapport formuleren de auteurs evenwel een aantal bedenkingen die onder meer te maken hebben met het gebrek aan betrouwbare prognoses inzake ruimtebehoefteramingen, de ongelijke ruimtelijke spreiding van industriële, logistieke en dienstverlenende bedrijven met andere locatievoorkeuren enzovoort. De auteurs van het SPRE houden bijgevolg een pleidooi voor een betere en wetenschappelijk onderbouwde monitoring van vraag en aanbod voor bedrijfshuisvesting. Dit pleidooi werd ook geformuleerd door bijvoorbeeld VLACORO (Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening) (onder andere advies van 8 april 2009) en de SARO (Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed) en werd naar aanleiding van de consultatie georganiseerd bij de procesnota ruimtelijke economie algemeen onderschreven.

In deze zin wordt de beleidsvisie geponeerd om te komen tot een betere kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van het aanbod op de reële ruimtebehoeften voor economische activiteiten. Dit zal bijdragen tot een insteek over de ruimtebehoefte voor economie zoals ook voor andere ruimtevragende sectoren gebeurt. De integratie en afweging van de verschillende ruimtevragen gebeurt door Ruimtelijke Ordening en wordt geoperationaliseerd op basis van het geldende ruimtelijke beleidskader.

Het streefdoel is vooreerst dat er in elke economische subregio een afdoend en geschikt aanbod aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen, maar ook aan andere wenselijk geachte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden op rechtszekere 'professionele locaties' aanwezig moet zijn om de economische dynamiek op te vangen. Een effectief en duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid streeft naar een slim en attractief aanbod vertrekkend van een grondig inzicht in het locatiegedrag van ondernemingen. De beleidsvisie moet ingaan op de wijze waarop aan de vestigingseisen van ondernemingen en aan te trekken economische activiteiten kan voldaan worden. Daarom is een doelgroepenbeleid waarin beleidsaccenten kunnen gelegd worden vanuit een sociaaleconomische (onder andere werkgelegenheidsaspecten) en ruimtelijk-economische invalshoek belangrijk.

Voor de niet-verweefbare economische activiteiten vormen de verschillende types van bedrijventerreinen uiteraard de voornaamste bedrijfshuisvestingsmogelijkheid. Om te allen tijde een adequaat aanbod aan bedrijfskavels te kunnen voorzien, wordt een aanbodbeleid gevoerd op basis van een ijzeren voorraad. Het concept van een ijzeren voorraad is daarbij geen eenvoudig toe te passen rekenregel. Een ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen is nodig zowel voor bouwrijp aanbod als voor bestemd, maar nog niet ontwikkeld aanbod en dit rekening houdend met een voldoende geografische spreiding en relevante types van bedrijventerreinen én met de subregionale strategie. De kwantificering van de ijzeren voorraad gaat uit van de vraag naar bedrijventerreinen en houdt rekening met de doorlooptijd van realisatie respectievelijk planning van bedrijventerreinen.

Om voor de verschillende types van terreinen op het juiste schaalniveau periodiek de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerreinen te kunnen vergelijken, is vooreerst een actiegerichte monitoring van de ruimtebehoeften enerzijds en van het aanbod aan bedrijventerreinen anderzijds noodzakelijk. Dit vormt dan de sectorale insteek voor het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening.

Ten slotte wordt er van uitgegaan dat de lokale besturen een heel belangrijke rol spelen in het realiseren van de doelstellingen van het bedrijfshuisvestingsbeleid. Zo voorziet het regeerakkoord een grotere rol voor de lokale besturen, meer specifiek voor de planning

van lokale bedrijventerreinen. Daarom is het belangrijk om de initiatieven van lokale besturen op vlak van het bedrijfshuisvestingsbeleid goed te ondersteunen en de beleids capaciteit van lokale besturen te versterken.

Samengevat zijn de subdoelstellingen dan:

- organiseren van een signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening zodat een afdoend en geschikt aanbod aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen op subregionaal niveau tot stand komt (ijzeren voorraad bestemd en bouwrijp);
- locatiebeleid gericht op vestigingseisen van ondernemingen en rekening houdende met doelgroepen;
- actiegerichte monitoring van de ruimtebehoefte én van het aanbod aan bedrijventerreinen;
- versterken van de rol van de lokale besturen in het bedrijfshuisvestingsbeleid.

1.3.2. Strategische doelstelling 2: Naar een hogere versnelling en een grotere doelmatigheid van het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen

De Vlaamse overheid is in principe zelf niet de ontwikkelaar van bedrijventerreinen, uitgezonderd voor watergebonden bedrijventerreinen via de waterwegbeheerders en eventuele financiële participaties in brownfieldontwikkelingen. De Vlaamse overheid biedt wel een facilitair kader aan dat ontwikkelaars toelaat procesmatige en financiële knelpunten bij een bedrijventerrein(her)ontwikkeling te overwinnen. Daarnaast wordt via onteigeningen zekerheid gegeven over de grondverwervingen die een integrale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen moeten toelaten. Hoewel er sedert enkele jaren een vorm van registersfunctie is, waarborgt dit facilitair kader onvoldoende de snelle en effectieve realisatie van bestemde bedrijventerreinen of de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen. De gemiddelde doorlooptijd voor de realisatie van een bestemd bedrijventerrein van ongeveer zes tot acht jaar wordt voor vele projecten niet gehaald.

Conform de visienota ‘versnellen van investeringsprojecten’, wordt de beleidsvisie gehanteerd om bijzonder in te zetten op de verbetering van het proces en het procesmanagement naast het ondersteunen van de financiële haalbaarheid van bedrijventerrein(her)ontwikkelingen.

Voor de knelpuntterreinen initieert de Vlaamse overheid zelf een ontwikkelingstraject. Ten slotte kan ook de onteigeningsregelgeving en de onteigeningspraktijk efficiënter.

Samengevat zijn de subdoelstellingen dan:

- de gemiddelde doorlooptijd voor de realisatie van een bestemd bedrijventerrein van zes tot acht jaar voor alle bedrijventerreinen halen en indien mogelijk verkorten;
- het verbeteren van het proces en het procesmanagement van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen;
- de financiële ondersteuning van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen richten op terreinen met financiële, technische of juridische moeilijkheden;
- initiëren van ontwikkelingstrajecten voor knelpuntterreinen;
- verbeteren van de onteigeningsregelgeving en -praktijk.

1.3.3. Strategische doelstelling 3: Het bewerkstelligen van zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen

Uit de analyse van de GIS-inventaris bedrijventerreinen en de lezing van de kortetermijnherziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) blijkt duidelijk dat er mogelijkheden zijn om de bestaande bedrijventerreinen in Vlaanderen beter te benutten en op te waarderen (GIS: geografisch informatiesysteem).

Zo wordt in het kader van de gesubsidieerde projecten ‘onderhandelingsteams onbenutte bedrijventerreinen’ vandaag gewerkt rond ongeveer 2400 ha onbenutte bedrijventerreinen in Vlaanderen. In het kader van de korte termijnherziening van het RSV werd het zogenaamde traag aanbod aan bedrijventerreinen geschat op 3500 ha, alhoewel subregionaal ongelijk verspreid in Vlaanderen. Daarbij formuleerde de kortetermijnherziening van het RSV de beleidsdoelstelling om in de periode 2007-2012 10 procent van het zogenaamde traag aanbod en 10 procent van de percelen die gedeeltelijk in gebruik zijn, te ontwikkelen in de periode 2007-2012.

In het kader van de opmaak van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie was al gebleken uit een enquête bij 5500 bedrijven dat ongeveer 20 procent van de bedrijven hun bedrijventerrein als verouderd ervaart, terwijl 4 procent van de bedrijven aangeeft dat de veroudering van het bedrijventerrein de bedrijfsvoering belemmert.

De gehanteerde beleidsvisie gaat ervan uit dat bij het zoeken naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in eerste instantie wordt gezocht naar mogelijkheden om de al bestemde of ontwikkelde bedrijventerreinen beter of opnieuw te benutten. In tweede instantie worden opportuniteiten binnen de al bebouwde ruimte, zoals bijvoorbeeld sommige vrijkomende militaire domeinen, benut om aanbod voor bedrijvigheid te creëren. Een permanente inspanning ter recyclage van bedrijventerreinen is daarvoor vereist. Ook de hinderpalen voor activering van on(der)benutte bedrijventerreinen moeten worden aangepakt.

Daarnaast wordt de herbestemming van bedrijventerreinen naar andere bestemmingen steeds kritisch in beschouwing genomen, rekening houdend met de ruimtebehoefte voor economische activiteiten in de desbetreffende subregio.

Specifieke aandacht wordt besteed aan de duurzame uitgifte van bedrijventerreinen en het beheer ervan. Enkel op die wijze kan aan bedrijven altijd een professioneel vestigingsmilieu aangeboden worden, terwijl vanuit de overheid proactief veroudering van bedrijventerreinen bestreden wordt.

Ten slotte worden duurzaamheidseisen zoveel mogelijk nagestreefd en geïntegreerd naar aanleiding van de (her)ontwikkeling van het terrein, maar ook in een latere fase, naar aanleiding van de mogelijkheden voor bedrijventerreinmanagement, dienen de opportuniteiten voor verduurzaming zoveel als mogelijk te worden benut.

Naast de eventuele duurzaamheidseisen die gekoppeld aan de bestemming van het gebied via de stedenbouwkundige voorschriften worden afgedwongen, worden ontwikkelaars die gebruik maken van het overheidsinstrumentarium voor hun concreet project ook gevat door bepaalde duurzaamheidseisen, bijvoorbeeld via de subsidievoorwaarden met betrekking tot de kwaliteitseisen voor de (her)inrichting van het terrein. Voor andere initiatieven ter verduurzaming op schaal van het terrein, maar waarbij de betrokkenheid van de bedrijven zelf noodzakelijk is, wordt veeleer een stimulerend beleid gevoerd.

Samengevat zijn de subdoelstellingen dan:

- benutten activeringsmogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen of bebouwde ruimte voor bedrijfshuisvesting;
- beperken herbestemming van bedrijventerreinen voor andere functies;
- proactieve bestrijding van veroudering van bedrijventerreinen door aandacht voor uitgifte en beheer van bedrijventerreinen;
- benutten van verduurzamingspotenties van bedrijventerreinen;
- versterken van de energie-efficiënte processen op bedrijventerreinen.

1.4. Overlegproces

Ter onderbouwing van een strategische beleidsvisie over het bedrijfshuisvestingsbeleid werd in 2008 een studie ‘Conceptvorming en doelmatigheidsevaluatie van maatregelen en instrumenten voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid’ uitbesteed aan Idea Consult in samenwerking met (Groep) Omgeving.

Naar aanleiding hiervan werden groeps- en individuele interviews afgenomen bij een hele reeks belanghebbenden (werkgeversorganisaties, POM's, intercommunales, steden, academici, studiebureaus enzovoort).

In een volgende fase formuleerde Idea Consult een strategie voor het bedrijfshuisvestingsbeleid, waarover een formele consultatie plaatsvond bij het werkveld met inbegrip van twee toelichtingsvergaderingen.

Na de strategiefase werd een fase ingelast met nadenken over de instrumenten die noodzakelijk zijn om de strategie te realiseren. Dit resulteerde in studiewerk van Idea Consult en de door de Vlaamse Regering goedgekeurde procesnota Ruimtelijke Economie van 17 december 2010. Ook over de procesnota vond een formele consultatie plaats bij het werkveld, georganiseerd via de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV). Het afgeleverde advies werd goedgekeurd door de raad op 13 april 2011. Bovendien werd de SERV gevraagd om in de voorbereiding van zijn advies derde belanghebbende partijen te horen en hierover met hen van gedachten te wisselen. De SERV maakte de individuele inspraakreacties en een gebundeld advies over aan de minister-president op woensdag 13 april 2011. Een twintigtal organisaties gaven een individuele inspraakreactie aan de SERV. Het betreft POM's, regionaal sociaal-economisch overlegcomité's (RESOC), Vereniging van de Vlaamse Provincies (VVP), Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) en Vlinter (koepelorganisatie van de elf Vlaamse streekontwikkelingsorganisaties) en de twee waterwegbeheerders.

Op verschillende ogenblikken tijdens het proces werd geconsulteerd met doelgroepen en partners van het ruimtelijk economisch beleid. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen algemene, open consultaties over documenten en informatiegaring in het kader van en informatievervalsing over het lopende proces.

Ongeveer om de zes maanden, tot dusver al drie keer, organiseert het Agentschap Ondernemen een ‘lerend netwerk’ van publieke en private ontwikkelaars van bedrijventerreinen. Tijdens deze bijeenkomsten werd telkens beknopt ingegaan op de stand van zaken van de werkzaamheden aan het decreet ruimtelijke economie.

Doorheen het proces vonden regelmatig bilaterale contacten plaats met relevante organisaties (Vlinter, stuurgroep POM's, VOKA, Unizo, collega's ambtenaren van afdeling Ruimtelijke Planning, Febelfin enzovoort).

Naar aanleiding van de twee algemene open consultaties werden de consultatiedocumenten die op dat ogenblik voorlagen soms op vraag van belanghebbenden gepresenteerd tijdens specifieke fora (bijvoorbeeld toelichting tijdens SARO, SERV, stuurgroep POM's, Vlinter enzovoort).

2. Artikelsgewijze bespreking

Titel 1. Algemene Bepalingen

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1

Dit artikel vergt geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel bevat een aantal definities die een aantal ruimtelijk economische begrippen verduidelijken of ingaan op de aard van de steunregimes.

1°, 2°, 3°: deze definities lijnen de rol van het beheer af en moeten in samenhang met de definitie inzake bedrijventerreinmanagement gelezen worden. Beheer betreft dan meer het eenrichtingsverkeer van beheerder naar bedrijventerrein en de daarop gevestigde bedrijven, terwijl bedrijventerreinmanagement het multilaterale verkeer van samenwerking tussen bedrijven en bij het bedrijventerrein betrokken actoren betreft.

4°: dit begrip wordt gebaseerd op het RSV, maar aangepast aan het doel van het decreet ruimtelijke economie, namelijk het verlenen van specifieke steun op maat van deze terreinen.

5°: het betreft de basisdefinitie van een brownfield zoals ook opgenomen in het Brownfieldconvenantendecreet.

6°: deze definitie is gebaseerd op de definitie opgenomen in het SPRE, maar aangevuld met de aandachtspunten die voortkomen uit de differentiatie van bedrijventerreinen en de subregionale strategie.

7°: een incubator wordt gericht naar innovatieve starters of starters die dienstverlenend optreden naar innovatieve starters.

8°: deze definitie vergt geen commentaar.

9°: de definitie wordt gebaseerd op de omschrijving van dit soort terreinen zoals destijds opgenomen in de betreffende deelstudie van het SPRE.

10° en 11°: deze definities omschrijven het recht van terugkoop en het recht van wederovername. In essentie gaat het bij het recht van terugkoop om een sui generis recht, gecreëerd bij decreet, om in welbepaalde gevallen en volgens specifieke regels, gronden die gelegen zijn binnen een bedrijventerrein en de eventuele opstallen hierop te verwerven. De nadere modaliteiten en kenmerken van dit sui generis recht worden uitgewerkt onder titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 3, van het decreet. Hetzelfde geldt voor het recht van wederovername, dat vergelijkbaar is met recht van terugkoop maar geldt indien niet de volle eigendom teruggekocht wordt, maar wel een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

12°: dit begrip wordt gesteund op de definitie zoals opgenomen in het decreet Ondersteuningsbeleid.

13°: dit begrip wordt gesteund op de definitie zoals opgenomen in het decreet Ondersteuningsbeleid.

14°: dit begrip wordt gebaseerd op het RSV, maar aangepast aan het doel van het ontwerp van decreet ruimtelijke economie, namelijk het verlenen van specifieke steun op maat van deze terreinen.

15°: dit begrip wordt gebaseerd op het RSV, maar aangepast aan het doel van het ontwerp van decreet ruimtelijke economie, namelijk het verlenen van specifieke steun op maat van deze terreinen.

16°: de definitie bevat de essentiële doelstelling van een voortraject, namelijk door extra aandacht aan een terrein dat met een probleemsituatie geconfronteerd wordt te geven het terrein alsnog activeren voor economisch gebruik.

Hoofdstuk 2. Missie, doelstellingen en beginselen

Artikel 3

Het artikel geeft weer vanuit welke doelstellingen het ruimtelijk economisch beleid, haar instrumenten en beleidsacties moet geïnterpreteerd worden. In die zin heeft het artikel zelf niet de bedoeling om rechtstreeks juridische gevolgen te creëren, maar geeft het een interpretatiekader voor de overige instrumenten opgenomen in dit ontwerp van decreet en voor de beleidsacties die uitgezet worden in het kader van het ruimtelijk economisch beleid. Daarbij wordt gewerkt vanuit een partnerschapsmodel met de overige sectoren gelinkt aan de ruimtelijke ordening en uiteraard ook met de ruimtelijke ordening zelf. Centraal begrip vormt het streven naar territoriale cohesie als schakel tussen het regionaal economisch beleid en het ruimtelijk economisch beleid.

Hoofdstuk 3. Aanvraag

Artikel 4

Dit artikel vergt geen commentaar.

Titel 2. Ruimtebehoefte voor economische activiteiten

Hoofdstuk 1. Onderbouwing van de ruimtebehoefte

Artikel 5

Het artikel stelt de Vlaamse Regering in staat om algemene methodieken uit te tekenen om ruimtebehoefteramingen voor economische activiteiten op te maken. Het artikel heeft vooral een sensibiliserende taak ten aanzien van de Vlaamse Regering. Met name wil het artikel de Vlaamse Regering opdragen continu vanuit een economisch perspectief de ruimtebehoefte in kaart te brengen en permanent te actualiseren rekening houdende met de dynamiek van de gewenste economische ontwikkeling van Vlaanderen. Doelstelling van het artikel is dat de Vlaamse Regering hier ambitieuzer dan in het verleden op inzet. Om tot de operationalisering van het concept ijzeren voorraad te komen, is de confrontatie van een degelijke ruimtebehoefteraming met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen vereist. De opname in het decreet van taken gerelateerd aan ruimtebehoefteramingen en operationalisering in de ijzeren voorraad vormen dan ook een logisch geheel met de opname van de monitoring van het aanbod zoals verderop opgenomen in het decreet.

Artikel 6

De operationalisering van het concept ijzeren voorraad is essentieel in het creëren van een doelmatig bedrijfshuisvestingsbeleid. Dit artikel stelt de Vlaamse Regering in staat om op het relevante schaalniveau de nodige acties te nemen om het concept ijzeren voorraad te operationaliseren. Met name speelt binnen de bevoegdheid Economie zeker de operationalisering van de ijzeren voorraad aan bouwrijpe terreinen, terwijl voor de operationalisering van de ijzeren voorraad aan bestemde terreinen de coproductie van beleid met Ruimtelijke Ordening zal spelen.

Hoofdstuk 2. Doelgroepen

Artikel 7

Het artikel maakt het mogelijk voor de Vlaamse Regering om specifieke ruimtelijk economische beleidskaders vast te stellen voor doelgroepen in het ruimtelijk economisch beleid. Daarbij kan de Vlaamse Regering specifieke instrumenten voorzien om de vestiging van

deze doelgroepen in Vlaanderen te faciliteren. Gedacht wordt hierbij aan strategische activiteiten, maar ook aan problematische ruimtevragers die ondanks hun belang binnen de globale Vlaamse economie moeilijkheden ondervinden om huisvesting te vinden. De Vlaamse Regering kan bijvoorbeeld specifieke eisen stellen aan het uitgifteplan horende bij een aanvraag tot subsidie voor (her)aanleg van bedrijventerreinen om dergelijke doelgroepen kansen te geven op het vinden van gepaste huisvesting.

Titel 3. Aanbod voor bedrijfshuisvesting

Hoofdstuk 1. Algemene instrumenten

Afdeling 1. Steun voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten

Artikel 8, 9, 10, 11, 12

De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten. Deze steun kan variëren naargelang de beleidsuitdagingen van het moment. Er wordt naar gestreefd hier telkens te werken binnen het algemeen belang en de bevoegdheid van de overheden, zodat geen interferentie plaatsvindt met de staatssteunregels gericht op ondernemingen. Desgevallend zal toch een specifieke aanmelding bij de Europese Commissie van het steunkader moeten gebeuren.

Gedacht wordt bijvoorbeeld aan projecten die in het algemeen de activeringsinspanning en inventarisatie inzake onbenutte bedrijventerreinen aanmoedigen door bijvoorbeeld gesprekken aan te knopen met de grondeigenaars en faciliterend te werken rond knelpunten die zich stellen bij de activering.

De concrete inhoud van de te ondersteunen projecten kan uiteraard wijzigen doorheen de tijd volgens de beleidsuitdagingen die zich op dat ogenblik stellen.

Afdeling 2. Aankoop van gronden

Artikel 13, 14

Deze materie werd voorheen geregeld in artikel 42 van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie en artikel 44 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot regeling van de toekenningsvoorwaarden, de subsidiepercentages en het beheer van de bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen. Nadien werd de regeling opgenomen in het decreet Ondersteuningsbeleid, waar de bepalingen vandaag nog steeds opgenomen staan.

Het ontwerp van decreet biedt stimulansen aan de betrokken actoren om de doelstelling inzake het aanbod aan bedrijventerreinen, doorgangsgebouwen enzovoort, te halen. Dit betekent evenwel dat het Vlaamse Gewest in zekere mate afhankelijk blijft van de initiatieven die de actoren al dan niet ontplooien. Derhalve en gelet op het belang om het vestigingsklimaat te bevorderen, is in dit artikel voorzien dat het Vlaamse Gewest zelf actie kan ondernemen.

Afdeling 3. Onteigening

Artikel 15

Het artikel voorziet in de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om zelf te onteigenen voor de aanleg of heraanleg van bedrijventerreinen, toegangswegen naar of bijkomende infrastructuur met betrekking tot deze bedrijventerreinen. Het artikel moet het mogelijk maken om alle gronden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het bedrijventerrein, binnen of buiten de planologische contour van het bedrijventerrein gelegen, te kunnen

onteigenen. Soms moeten ontsluitingswegen, buffers, waterbekkens en dergelijke buiten de planologische contour van het bedrijventerrein voorzien worden.

Artikel 16

De Vlaamse Regering kan niet alleen zelf tot onteigening overgaan, maar kan ook de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de autonome gemeentebedrijven, de Vlaamse openbare instellingen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen die daartoe door de Vlaamse Regering worden aangeduid, geval per geval machtigen tot onteigening voor de aanleg of heraanleg van bedrijventerreinen, toegangswegen naar of bijkomende infrastructuur met betrekking tot deze bedrijventerreinen. Op basis van het organiek decreet op de POM's zijn deze organisaties aangewezen als instanties die een onteigeningsmachtiging kunnen verkrijgen voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, hun toegangswegen en de bijkomende infrastructuur voor die terreinen.

Het artikel moet het mogelijk maken om alle gronden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het bedrijventerrein, binnen of buiten de planologische contour van het bedrijventerrein gelegen, te kunnen onteigenen. Soms moeten ontsluitingswegen, buffers, waterbekkens en dergelijke buiten de planologische contour van het bedrijventerrein voorzien worden.

Artikel 17

Het artikel bepaalt de gegevens die moeten opgenomen worden in het onteigeningsplan.

In de rechtsleer is discussie ontstaan over de vraag of een onteigeningsplan moet opgemaakt worden door een landmeter-expert. Artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert bepaalt het volgende:

“Tot de beroepswerkzaamheid van de landmeter-expert in de zin van deze wet behoren de volgende werkzaamheden:

- 1° het afpalen van terreinen;
- 2° het opmaken en ondertekenen van plannen die moeten dienen voor een grenserkenning, voor een mutatie, voor het regelen van gevallen van gemeenheid en voor gelijk welke akte of proces-verbaal, welke in een identificeren van grondeigendom voorzien en welke ter hypothecaire overschrijving of inschrijving kunnen worden voorgelegd.

De uitoefening van de in dit artikel voorgeschreven beroepsactiviteit valt eveneens onder de bevoegdheid van de landmeters in overheidsdienst bij de uitoefening van hun opdrachten als ambtenaar.”

Overeenkomstig artikel 2 van dezelfde wet mag niemand “het beroep van landmeter-expert uitoefenen of de beroepstitel voeren van landmeter-expert, of enige andere titel die de indruk zou geven dat hij het beroep van landmeter-expert uitoefent”, indien hij niet aan bepaalde voorwaarden voldoet.

Het standpunt dat een onteigeningsplan moet worden opgemaakt door een landmeter-expert ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten, wordt verdedigd door de heer Robert Palmans, zelf beëdigd landmeter².

Palmans geeft in zijn bijdrage evenwel zelf aan dat het overgrote deel van de onteigeningsplannen niet wordt opgesteld door landmeters, maar wel door de administraties zelf, of de studieburelen die optreden voor deze administraties.

² R. PALMANS, “De voorafgaande fase in de praktijk: enkele concrete beschouwingen”, in J. GHYSELS en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen. De voorafgaande fase*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 162.

Impliciet lijkt Palmans zijn standpunt te baseren op de overweging dat naar zijn oordeel elk onteigeningsproject “dat enigszins geloofwaardig wil overkomen, [...] minimaal [moet] starten met een gedetailleerd en tegensprekelijk opmetings- en afpalingsplan”.

In de mate dat moet worden afgepaald, zal inderdaad de tussenkomst van een landmeter vereist zijn. Daaruit afleiden dat elk onteigeningsplan steeds moet worden opgemaakt door een landmeter gaat evenwel te ver. Niet elk onteigeningsplan is immers noodzakelijkerwijs een plan dat “moet [...] dienen voor een grenserkenning, voor een mutatie, voor het regelen van gevallen van gemeenheid en voor gelijk welke akte of proces-verbaal, welke in een identificeren van grondeigendom voorzien en welke ter hypothecaire overschrijving of inschrijving [...] [kan] worden voorgelegd”, zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert.

Trouwens, artikel 3 van de wet van 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert verwijst niet uitdrukkelijk naar de opmaak van onteigeningsplannen.

Het decreetsartikel organiseert ook de onttrekking aan het openbaar domein van de wegen en waterwegen die de te onteigenen goederen doorkruisen en dienen opgeheven te worden. Dat wil zeggen dat het onteigeningsplan zelf geldt als beslissing tot desaffectering uit het openbaar domein en als onttrekking aan hun bestemming zodat hier niet meer een afzonderlijke beslissing of procedure voor moet gevolgd worden (bijvoorbeeld buurtwegen).

Artikel 18

Het artikel organiseert de procedure en het openbaar onderzoek in de voorafgaande fase aan de bestuurlijke machtiging tot onteigening.

Artikel 19

Het artikel bepaalt dat de onteigenende instantie beroep kan doen op de Comités tot Aankoop voor de aankopen en onteigeningen van de onroerende goederen.

Artikel 20

Naast de klassieke werkwijze via de Comités tot Aankoop wordt voorzien in een alternatieve werkwijze waarbij de onteigenende instantie voor de minnelijke verwervingen haar bod kan laten viseren door de Comités tot Aankoop of dit bod kan baseren op een schattingsverslag dat is opgemaakt door de ontvanger van de registratie of door een landmeter-expert. In dat geval is het visum van de Comités tot Aankoop niet langer vereist. Deze alternatieve werkwijze moet aan de onteigenende instantie de keuzemogelijkheid geven met als bedoeling de grondverwerving op de snelst en meest efficiënte manier te laten verlopen volgens de keuze van de onteigenende instantie.

Artikel 21

Dit artikel breidt de bevoegdheid van de dienst Vastgoedakten uit naar de instanties die een onteigeningsmachtiging kunnen krijgen op basis van dit ontwerp van decreet. Het artikel moet het mogelijk maken om bij overbelasting van de Comités tot Aankoop een alternatieve route aan te bieden die tot een versnelling van de grondverwerving kan leiden. De dienst Vastgoedakten kan wel enkel optreden bij minnelijke verwervingen. In combinatie met de mogelijkheden gecreëerd in artikel 3.1.3.6 geeft dit echter wel effectief mogelijkheden voor de onteigenende instanties.

De gewestwetgever is bevoegd om zulke regeling te treffen op grond van zijn bevoegdheid inzake economische expansie voorzien in artikel 6, §1, VI, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, aangezien de ontworpen regeling een dermate nauwe band vertoont met die aangelegenheid dat ze moet worden geacht eraan eigen te zijn en hem toestaat een geëigende regeling uit te werken.

Er moet aanvaard worden dat met de overdracht van de bevoegdheid inzake het economische beleid naar de gewesten (met uitzondering van een aantal uitdrukkelijk opgesomde aangelegenheden), ook de bevoegdheid voor het regelen van het machtigen van een instantie om als overheid ten behoeve van derden authentieke akten op te stellen in het kader van de onteigeningsregeling van de economische expansie naar de gewesten is overgedragen. Deze onteigeningsregeling is immers specifiek gericht op de ontwikkeling van het bedrijfsleven binnen het kader van het economisch beleid. De gewestelijke decreetgever ontleent aldus aan zijn bevoegdheid inzake economisch beleid de bevoegdheid om instanties te machtigen om als overheid ten behoeve van derden authentieke akten op te stellen, te verlijden, er authenticiteit aan te verlenen en er uitgiften van af te geven. Temeer daar de versnelling van investeringsprojecten een essentieel middel is ter ondersteuning van de economische expansie en de uitbreiding van de bevoegdheid van de dienst Vastgoedakten net deze versnelling beoogt vanuit het beperkte oogpunt van de verwerving van bedrijventerreinen. Gezien de beperkte hoeveel gronden die van deze weg zullen gebruik maken – enkel de gronden die onteigend worden voor bedrijventerrein, maar waarvan de aankoop in der minne geschiedt – wordt slechts marginaal geraakt aan de federale bevoegdheid.

Artikel 22

De werkwijze zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening om onteigeningsplannen die niet benut worden door de onteigenende instantie uit het rechtsverkeer te halen wordt overgenomen. Dit biedt bescherming aan eigenaars van onroerende goederen die gevat zijn door een onteigeningsplan, terwijl dit onteigeningsplan niet ten uitvoer gelegd wordt door de onteigenende instantie.

Artikel 23

Dit artikel sluit onder voorwaarden het recht op wederoverdracht uit. Het recht van wederoverdracht wordt met name uitgesloten indien de koper zich er toe verbindt het onteigeningsdoel te verwezenlijken, bij gebreke waaraan de koper de onteigenaar zal vrijwaren voor alle schade en kosten ten gevolge van de niet verwezenlijking van het onteigeningsdoel. Het artikel moet het mogelijk maken om de onteigende gronden ook vanuit een pps-context te ontwikkelen en op de markt te brengen (pps: publiek-private samenwerking). Het doel van de onteigening is de ontwikkeling van het bedrijventerrein met de bedoeling het bedrijventerrein in individuele kavels aan eindgebruikers te kunnen vermarkten.

Artikel 24

Dit artikel vergt geen commentaar.

Afdeling 4. Recht van terugkoop en recht van wederovername

Artikel 25

Dit artikel bepaalt dat publiekrechtelijke rechtspersonen actief inzake de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen altijd het recht hebben een recht van terugkoop of een recht van wederovername op te nemen in de aktes van terbeschikkingstelling, ongeacht of ze voor de specifieke bedrijventerreinontwikkeling waarbinnen de gronden zich bevin-

den een overheidsinstrument (subsidie, onteigening, terugkoop) gebruikt hebben. Deze publiekrechtelijke ontwikkelaars en beheerders van bedrijventerreinen werken immers altijd vanuit door de overheid ter beschikking gestelde middelen en instrumenten en vanuit een ruimere doelstelling om het algemeen belang te dienen. Het beheer van het bedrijventerrein en het realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen worden daarbij als onderdelen van algemeen belang horende bij het bedrijventerreinenbeleid beschouwd.

In dat kader lijkt het dan ook verantwoord en nodig dat die overheidsentiteiten kunnen beschikken over passende instrumenten om over een voldoende lange tijdsduur hun doelstellingen van algemeen belang en economische ontwikkeling te blijven opvolgen en sanctioneren. Dit wordt precies gerealiseerd door hen de mogelijkheid te bieden het recht van terugkoop en wederovername in hun overeenkomsten op te nemen.

Die mogelijkheden mogen bovendien niet beperkt blijven tot de gevallen waar het eigen gronden van die overheidsentiteiten betreft. In bepaalde gevallen ontwikkelt de overheid immers de bedrijventerreinen in samenwerking met de eigenaar of houder van zakelijke rechten, dit op basis van een samenwerkingsovereenkomst. Ook in die gevallen kunnen, op grond van het tweede lid van dit artikel, de overheden gebruik maken van het instrument van het recht van terugkoop of wederovername. Vanzelfsprekend zal dit dan slechts kunnen met het akkoord van de betrokken eigenaar of houder van de betrokken zakelijke rechten. In het tweede lid van dit artikel wordt dit verduidelijkt door aan te geven dat in die gevallen het gebruik van het terugkooprecht en wederovername veronderstelt/slechts mogelijk is nadat dit bij overeenkomst is opgelegd. Het sluiten van die overeenkomst (waar de verplichting wordt voorzien om het recht van terugkoop/wederovername op te nemen), zal vanzelfsprekend de instemming van de eigenaar of houder van het betrokken zakelijke recht vereisen. Op die wijze blijft steeds de proportionaliteit van het recht van terugkoop en het recht van wederovername (hetgeen onder de toelichting bij artikel 27 nader wordt uiteengezet) gerespecteerd.

Ten slotte kan er op worden gewezen dat de in dit artikel bedoelde overheidsentiteiten niet enkel overheden zijn die uitsluitend of in hoofdzaak activiteiten inzake ontwikkeling of beheer van bedrijventerreinen uitoefenen. Het kan bijvoorbeeld ook gaan om een gemeente die occasioneel of eenmalig een bedrijventerrein ontwikkelt.

Artikel 26

Aangezien de Vlaamse Regering een groot belang hecht aan het blijvend economisch en correct gebruik van de bedrijfskavels op een bedrijventerrein, zijn sanctiemogelijkheden waarop de ontwikkelaar of de langetermijnbeheerder zich kunnen beroepen, noodzakelijk. Het terugkooprecht en het recht van wederovername zijn de meest efficiënte sanctie om zowel proactief als reactief zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Daarom wordt in voorliggende bepaling voorzien in de (relatieve) verplichting voor bepaalde personen om voor bepaalde gronden gelegen binnen een bedrijventerrein een recht van terugkoop of wederovername in de verkoops- of zakenrechtelijke overeenkomsten op te nemen.

Zoals reeds aangehaald bij de definities van het recht van terugkoop en wederovername, betreft dit sui generis rechten die voorzien voor de zeer specifieke situaties en volgens de modaliteiten die in de verdere bepalingen worden uitgewerkt.

De gewestwetgever is bevoegd om zulke regeling te treffen op grond van zijn bevoegdheid inzake economische expansie voorzien in artikel 6, §1, VI, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, aangezien de ontworpen regeling een dermate nauwe band vertoont met die aangelegenheid dat ze moet worden geacht eraan eigen te zijn en hem toestaat een geëigende sui generis regeling uit te werken. Ter zake kan ter vergelijking bijvoorbeeld ook worden verwezen naar de bevoegdheid van de decreetgever

om – desgevallend in afwijking van de federale rechtsregels inzake vennootschappen en verenigingen – sui generis rechtspersonen op te richten en er de rechtsregels van vast te stellen.

Er moet aanvaard worden dat met de overdracht van de bevoegdheid inzake het economische beleid naar de gewesten (met uitzondering van een aantal uitdrukkelijk opgesomde aangelegenheden), ook de bevoegdheid voor het regelen van overeenkomsten in het kader van de economische expansie naar de gewesten is overgedragen. Deze overeenkomsten zijn immers overeenkomsten die specifiek gericht zijn op de ontwikkeling van het bedrijfsleven binnen het kader van het economisch beleid. De gewestelijke decreetgever ontleent aldus aan zijn bevoegdheid inzake economisch beleid de bevoegdheid om overeenkomsten in het kader van de economische expansie te regelen. Minstens moet op grond hiervan worden besloten tot de bevoegdheid om bepaalde specifieke modaliteiten, clausules en rechten die specifiek gericht zijn op die economische expansie vast te stellen en te reglementeren.

Het Vlaamse Gewest is derhalve bevoegd voor het bepalen van zulke specifieke modaliteiten, clausules en rechten, waaronder het recht van terugkoop en wederovername, in de overeenkomsten tussen koper en verkoper.

Het aldus uitgewerkte contractueel terugkooprecht en recht van wederovername is te onderscheiden van het recht van wederinkoop bedoeld in artikel 1661, B.W., en beoogt een modernisering van het terugkooprecht zoals dat opgenomen was in artikel 32, §1, van de wet van 30 december 1970 op de economische expansie.

De Vlaamse Regering is verder van oordeel dat het aldus uitgewerkte terugkooprecht verenigbaar is met de bescherming van het eigendomsrecht, zoals voorzien in artikel 1, eerste protocol bij het EVRM (Europees verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden). Artikel 1 van het eerste protocol bij het EVRM verleent bescherming tegen iedere willekeurige inmenging door een verdragsstaat ten aanzien van bestaande eigendomsrechten van zowel natuurlijke als rechtspersonen, inclusief bedrijven. Dit neemt niet weg dat een staat het recht heeft om het gebruik van eigendom te reguleren (§2) en zelfs over te gaan tot onteigening in het algemeen belang (§1, tweede zin). Een dergelijke inmenging moet wel gebeuren zonder willekeur en moet in overeenstemming zijn met de wet. De verdragsstaten beschikken over een ruime appreciatiemarge met het oog op de implementatie van politieke en sociaaleconomische beleidsdoelstellingen die leiden tot een inmenging in het eigendomsrecht³.

Artikel 1 van het eerste protocol is van toepassing in het geval dat de overheid hetzij zelf tussenkomt in het eigendomsrecht van een persoon, hetzij een derde machtigt om tussen te komen in het eigendomsrecht van een persoon.

Indien het decretaal terugkooprecht/recht van wederovername, zoals in deze, echter eerst zijn vertaling in een overeenkomst moet vinden opdat het uitwerking zou vinden, lijkt artikel 1 van het eerste protocol EVRM evenwel niet van toepassing te zijn. Het terugkooprecht/recht van wederovername speelt slechts indien partijen zich daartoe bij overeenkomst hebben verbonden. De toepassing van artikel 1, eerste protocol, EVRM, veronderstelt daarentegen dat de overheid op eenzijdige wijze een gebruiksbeperking of eigendomsberoving doorvoert. Daarbij zou dan wel kunnen worden opgemerkt, dat artikel 26 wel in een verplichting voorziet om in een aantal gevallen het recht van terugkoop of wederovername contractueel op te nemen. Toch is deze verplichting slechts relatief, in de zin dat ze slechts geldt in een aantal specifieke gevallen waar de betrokkene met ken-

³ J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK, *Handboek EVRM. Deel 2, Artikelsgewijze commentaar. Volume II*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2004, 302.

nis van zaken kan beslissen om er al dan niet van gebruik te maken. De verplichting geldt immers enkel voor personen die vrijwillig gebruik hebben gemaakt van hetzij 1) subsidies, 2) een onteigeningsmachtiging of 3) personen die vrijwillig gronden of rechten hebben verworven op basis van een terugkooprecht of recht van wederovername. Op het ogenblik dat zij gebruik maken van dit recht, dienen zij er zich van bewust te zijn dat dit gepaard zal gaan met een daaropvolgende verplichting om het recht van terugkoop of wederovername te voorzien. De verplichting is echter relatief, omdat de personen nooit verplicht kunnen worden een subsidie aan te vragen of een van de andere rechten aan te wenden. Ze kunnen dus steeds op die wijze ontsnappen aan de verplichting om te voorzien in een recht van terugkoop of wederovername.

Daarbij komt dat – zelfs indien de verplichting niet relatief zou zijn – de inmenging in het eigendomsrecht in elk geval geoorloofd is onder bepaalde voorwaarden, grotendeels gelijklopend voor de drie regels⁴. In globa wordt het volgende geverifieerd:

- is de inmenging rechtmatig/in overeenstemming met de wet?
- heeft de inmenging een legitieme doelstelling in het algemeen belang?
- is de inmenging evenredig, d.i. is er een behoorlijk evenwicht gehandhaafd tussen de vereisten van het algemeen belang van de samenleving en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu?

Over het algemeen beschikken de verdragsstaten over een ruime appreciatiemarge, wat van belang is bij de beoordeling van de legitieme beperkingsgrond die wordt nagestreefd en de proportionaliteitstoets. In casu wordt aan voormelde drie voorwaarden tegemoet gekomen en ontstaat geen onevenwicht tussen het algemeen belang en de fundamentele rechten van het individu. Zo is op te merken dat de betreffende reglementering streeft naar de bestendiging van de economische bedrijvigheid op enkel die bedrijventerreinen die met of door overheidsgeld of overheidsinstrumenten (onteigening, terugkoop) werden gerealiseerd, dit door de bedrijven contractueel te verplichten de bestemming van het terrein te respecteren, effectief een bedrijfsgebouw op te richten en te exploiteren en de beheersmaatregelen die op het terrein kunnen rusten, na te leven. Deze doelstelling heeft een duidelijke dimensie van algemeen belang.

Bovendien wordt het terugkooprecht/recht van wederovername enkel voorzien/kan het slechts worden uitgeoefend worden bij wijze van een sanctie.

De maatregel is ook niet disproportioneel in het licht van de beoogde doelstelling: de koper van de gronden is zich immers bewust van de opgelegde gebruiksvoorwaarden en slechts als hij deze miskent (en het algemeen belang aldus negeert) kan tot de terugkoop worden overgegaan. Aldus is ook de correctie van de terugkoopprijs (de geïndexeerde verkoopprijs) – als sanctie voor het niet naleven van de voorwaarden waartoe men zich vrij heeft verbonden – verantwoord.

Gelet op de steun die het terugkooprecht vindt in de wilsautonomie (en dus de mogelijkheid van de private onderneming om de bewuste gronden niet aan te kopen of geen subsidies aan te vragen), moeten, naar het oordeel van de Vlaamse decreetgever, evenmin de vergoedingsregels inzake het onteigeningsrecht, zoals bedoeld in artikel 16 van de Grondwet, worden nageleefd⁵.

Artikel 27

Dit artikel bepaalt dat het recht van terugkoop en het recht van wederovername moeten opgenomen worden in de aktes van terbeschikkingstelling van de gronden. Het betreft

⁴ Als het Hof twijfelt of de tweede dan wel de derde norm van toepassing is, laat het Hof soms deze vraag open. Dan gebeurt in elk geval een interpretatie in het licht van het algemeen beginsel van de eerste norm.

⁵ Zie ook GwH. 3 december 2008, nr. 173/2008, *BS* 9 februari 2009, p. 8691.

met andere woorden een recht dat nadere uitwerking zal vinden via de opname in de aktes van terbeschikkingstelling. Hierdoor beperkt de regeling ook zo weinig als mogelijk de wilsautonomie van de partijen en heeft de private onderneming steeds de keuzemogelijkheid om, indien hij zich aan de regeling wil onttrekken, om de bewuste gronden niet aan te kopen, maar elders te zoeken.

Meer in het bijzonder wordt voorzien in een regeling waarin in de aktes clausules moeten opgenomen worden die het volgende bevatten:

- 1° de economische bedrijvigheid die moet worden uitgeoefend, de voorwaarden waaronder die bedrijvigheid wordt uitgeoefend en de daarmee gepaard gaande bouw- en exploitatieverplichting binnen een bepaalde periode, preciseren. De bedoeling is de aard van de economische activiteit ruim genoeg te formuleren zodat de normale bedrijfseconomische evoluties doorheen de tijd door de omschrijving gedekt zijn;
- 2° bepalen dat de verkoper de gronden kan terugkopen of het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik terug kan overnemen (zonder dat er sprake is van enige verplichting in hoofde van deze verkoper, of de andere begunstigden, zie hierna) in het geval de gronden niet (conform) gebruikt worden zonder uitzicht op gebruik (zoals bij het staken van de bedrijvigheid, ook bijvoorbeeld in geval van faillissement), de gebruiksvoorwaarden niet nageleefd worden, de toepasselijke regelgeving niet wordt nageleefd (waaronder, zonder dat het hier om een limitatieve opsomming gaat, de milieuvorwaarden, de ruimtelijke ordenings- en stedenbouwkundige voorschriften, de voorschriften die volgen uit de wet op de handelsvestigingen enzovoort);
- 3° de begunstigden van het terugkooprecht waarbij de oorspronkelijke verkoper en de gemeente worden aangeduid als begunstigde. De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername. Aangezien niet alle gemeenten zich geroepen zullen voelen om deze rol op te nemen, biedt het decreet de mogelijkheid aan elke betrokken gemeente om in hun plaats één andere instantie aan te duiden als begunstigde van de rechten van terugkoop of rechten van wederovername. De aanduiding gebeurt dan nog voor de authentieke aktes verleden worden zodat de instantie rechtstreeks in de aktes wordt opgenomen. De gemeente kan met name in haar plaats een autonoom gemeentebedrijf, een intergemeentelijk samenwerkingsverband waarbij ze aangesloten is én die actief zijn in de (her)aanleg van bedrijventerreinen of de bevoegde POM aanduiden als begunstigde van de rechten van terugkoop of rechten van wederovername. In de situatie dat een gemeente, intergemeentelijk samenwerkingsverband, autonoom gemeentebedrijf of een POM zelf een bedrijventerrein ontwikkelt, kan het dus zijn dat er slechts één begunstigde is van de rechten van terugkoop of rechten van wederovername. In andere gevallen kunnen er twee begunstigden zijn van de rechten van terugkoop of rechten van wederovername. De doelstelling van deze regeling is vooral ervoor te zorgen dat in de gevallen waar privaatrechtelijke organisaties, die bij verdwijnen geen rechtsopvolger hebben, bedrijventerreinen ontwikkelen er toch nog altijd een begunstigde van het recht van terugkoop of recht van wederovername is indien de privaatrechtelijke begunstigde uit het rechtsverkeer verdwijnt. De keuze voor de gemeente, autonoom gemeentebedrijf, intergemeentelijk samenwerkingsverband of POM komt voort uit hun rol op vlak van het bewerkstelligen van zorgvuldig gebruik van het bedrijventerrein c.q. het zorgvuldig ruimtegebruik, c.q. de economische ontwikkeling van de betrokken regio;
- 4° de prijs of – voor de opstallen of bij het recht van wederovername – de wijze van prijsbepaling;
- 5° het overnemen van de rechten en verplichtingen bepaald in de artikelen 30 tot en met 33, zodat de kopers of de personen die het zakelijk recht verwerven te allen tijde op de hoogte zijn en instemmen met de gevolgen die het recht van terugkoop en wederovername zullen kunnen hebben.

Het decreet bepaalt ten slotte ook (en bepaalt dat dit ook in de overeenkomsten moet worden bevestigd) via een limitatieve lijst de omstandigheden waarin kan gebruik gemaakt worden van het recht van terugkoop en het recht van overname, zodat het uitoefenen ervan redelijk en objectief verantwoord is; de limitatieve lijst omvat:

- langdurig niet- (conform-) gebruik van een (substantieel) deel van de gronden. Wat moet verstaan worden onder een substantieel deel van de gronden zal in concreto moeten beoordeeld worden. Hierbij moet rekening gehouden worden zowel met de verhouding niet benutte grond ten opzichte van wel benutte grond op niveau van het bedrijf dat eigenaar is of geniet van een recht van erfpacht, recht van opstal of vruchtgebruik, maar ook zal rekening moeten gehouden worden met de mate waarin de gronden een rol kunnen spelen in het creëren van een aanbodbeleid aan bedrijventerreinen voor kandidaat-investeerders in de betreffende subregio, zodat niet steeds nieuwe bedrijventerreinen moeten bestemd worden om aanbod te creëren;
- ernstige schendingen van de toepasselijke regelgeving (onder meer ruimtelijke ordenings- en stedenbouwkundige voorschriften) als dit ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein veroorzaakt waardoor een normaal terreinbeheer niet meer mogelijk is. Wat onder normaal terreinbeheer moet verstaan worden zal in concreto moeten beoordeeld worden rekening houdende met het door het Vlaamse Gewest gevoerde beleid op dit vlak, het op subregionaal niveau gevoerde beleid op dit vlak, het eventuele inrichtingsplan, uitgifteplan en terreinbeheersplan zoals geëxpliciteerd door de ontwikkelaar van het bedrijventerrein en de vaste beleidslijnen die de beheerder van het bedrijventerrein ontwikkelt.

Artikel 28

In dit artikel worden een aantal kenmerken van het recht van terugkoop en recht van wederovername opgelijst.

1°: het betreft vooreerst het zogenaamde splitsingsrecht. Het terugkooprecht of recht van wederovername kan ook uitgeoefend worden voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet-benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd, om te vermijden dat sommige eigenaars zich formeel, voor wat betreft een klein gedeelte van de grond zouden conformeren aan de voorwaarden, alhoewel het grootste gedeelte van de grond onbenut blijft of in strijd met de voorwaarden wordt gebruikt. Er moet evenwel sprake zijn van een voldoende substantieel deel van de grond. Voldoende substantieel kan in concreto beschouwd worden vanuit het oogpunt van het bedrijf dat de gronden in eigendom heeft of van een erfpacht, recht van opstal of vruchtgebruik geniet, maar ook vanuit oogpunt van het algemeen belang waarbij gekeken moet worden of de gronden deel kunnen uitmaken van het aanbodbeleid aan bedrijventerreinen voor kandidaat-investeerders in de desbetreffende subregio, zodat niet steeds nieuwe bedrijventerreinen moeten bestemd worden om aanbod te creëren, terwijl al bouwrijp aanbod onbenut blijft.

Punt 2° heeft betrekking op de duurtijd van het recht van terugkoop en recht van overname. Die duurtijd wordt niet in de tijd beperkt. Dit is in overeenstemming met de geldende rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie naar aanleiding van betwistingen over de uitoefening van het terugkooprecht zoals opgenomen in de wet op de economische expansie 1970.

De ervaringen met het terugkooprecht zoals opgenomen in de wet op de economische expansie leert bovendien dat dit terugkooprecht veel van haar nut pas in latere fases vindt. Na tientallen jaren kan het bedrijventerrein immers te kampen krijgen met verhuizende bedrijven, faillissementen, nood aan herstructurering enzovoort. Het terugkooprecht kan op dat ogenblik een essentiële rol spelen als instrument van beheer bij het organiseren van de herstructurering en revitalisering van het bedrijventerrein.

Punt 3° ten slotte verduidelijkt dat het recht van terugkoop en het recht van wederovername tegenstelbaar zijn aan derden en dit nadat de authentieke akte waarin deze zijn opgenomen op de wijze voorgeschreven bij wet (momenteel de overschrijving op het hypotheekkantoor) is bekendgemaakt. De bepaling wordt opgenomen omdat de rechtspraak en rechtsleer op basis van het terugkooprecht opgenomen in de wet op de economische expansie 1970 geen eenduidig antwoord geven op de vraag of dit terugkooprecht tegenstelbaar is aan derden. De decreetsbepaling heeft als doel hier eenduidigheid te krijgen in de rechtspraktijk. De bepaling moet ervoor zorgen dat het recht van terugkoop en het recht van wederovername, eens contractueel bevestigd en bekendgemaakt, zich opdringt aan eenieder. In die zin zullen bijvoorbeeld ook de curator of andere derden zich aan dit recht moeten conformeren en zal niet kunnen geargumenteed worden dat deze bepalingen louter persoonlijke verbintenissen betreffen die bijvoorbeeld niet tegenstelbaar zijn aan de curator of andere derden. Enkel op die wijze kunnen die instrumenten hun beoogde werking in het algemeen belang en met het oog op het vrijwaren van de economische expansie verzekerd zien. De bevoegdheid hiertoe put de decreetgever – gezien de noodzakelijkheid ervan voor en de inherente band met zijn bevoegdheid inzake economische expansie – uit artikel 6, §1, VI, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Artikel 29

Paragraaf 1 van dit artikel bepaalt de wijze waarop de prijs zal moeten worden bepaald voor het recht van terugkoop. Er is voorzien in een billijke prijsformule voor de terugkoop. Er wordt gekozen voor de prijs van de eerste verkoop, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen, voor wat betreft de gronden. Daarbij wordt nu ook gepreciseerd dat bij toegestane doorverkoop de prijs van de laatst toegestane doorverkoop als basis voor de prijsberekening van gronden zal gelden. Deze prijsformule vindt een objectieve verantwoording in de omstandigheid dat het terugkooprecht toch een sanctie is voor het niet (conform) gebruik van de gronden.

Voor de terugkoop van de opstallen wordt de venale waarde van de opstallen op het ogenblik van de terugkoop als uitgangspunt voor de prijsbepaling gehanteerd. Het decreet voorziet in een werkwijze voor het geval de partijen het niet eens raken over deze venale waarde.

Paragraaf 2 van dit artikel betreft de berekening van de prijs voor het recht van wederovername. De prijsformule voor de overname van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal afhankelijk zijn van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik dat wordt toegekend. Om die redenen geniet het de voorkeur om de berekeningswijze van een overname steeds in concreto in de overeenkomst waarin voormeld recht wordt gevestigd, te regelen.

Indien de partijen ondanks de contractuele afspraken niet tot overeenstemming komen, voorziet het decreet in een werkwijze om de impasse te doorbreken.

Paragraaf 3 van dit artikel verduidelijkt ten slotte dat, aangezien het terugkooprecht geldt als een sanctie voor het niet (conform) gebruik van de gronden geen andere vergoeding voorzien wordt dan de vergoeding omschreven in dit decreet.

Artikel 30

Deze bepaling organiseert het zogenaamde kettingbeding. Bij de doorverkoop van gronden of overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik of bij de toekenning van persoonlijke gebruiks- of genotsrechten zullen vergelijkbare bepalingen in de akte van doorverkoop of terbeschikkingstelling moeten opgenomen worden ten gunste van de oorspronkelijke begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

Daarbij voorziet het decreet nu ook in termijnen waarbinnen de begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername hun toestemming moeten geven over de gevraagde doorverkoop of overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik of de toekenning van persoonlijke gebruiks- of genotsrechten. Indien geen antwoord gegeven wordt, preciseert het decreet dat dit geldt als een toestemming onder de voorwaarde dat het kettingbeding speelt, dus dat de nieuwe akten de voormelde clausules ten gunste van de oorspronkelijke begunstigden van het recht van terugkoop of recht van wederovername blijven bevatten.

Om misbruiken tegen te gaan preciseert het decreet nu ook duidelijk dat de toestemming enkel kan geweigerd worden of aan voorwaarden onderworpen worden, zolang deze voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven. De bedoeling is de weigering of de voorwaarden die opgelegd worden te kaderen binnen het voeren van een langetermijnbeheer van het bedrijventerrein.

Wat onder een normaal beheer van het bedrijventerrein moet verstaan worden zal in concreto moeten beoordeeld worden. Hierbij kan uitgegaan worden van het beleid dat de Vlaamse Regering op basis van dit decreet voert, het beleid dat de beheerder van het bedrijventerrein voert zoals kan afgeleid worden uit de jaarprogramma's en beleidsplannen van de beheerder, maar desgevallend ook op basis van het inrichtingsplan, uitgifteplan en terreinbeheerplan dat werd opgemaakt naar aanleiding van subsidieaanvragen of op basis van de concrete beheersacties die doorheen de tijd op het bedrijventerrein werden uitgezet.

Als voorbeeld, en dus niet-limitatief omschreven, verstaat de Vlaamse Regering hieronder dat bijvoorbeeld geen speculatie kan plaatsvinden op onbebouwde en nooit benutte gronden. Dat wil zeggen dat de Vlaamse Regering aanvaardt dat de meerwaarde van een doorverkoop van onbebouwde, nooit benutte gronden afgeroomd wordt indien dit past binnen het reguliere beheer van het bedrijventerrein. Daarbij worden de middelen die zo bij de beheerder terechtkomen idealiter ingezet in het toekomstgerichte beheer van het bedrijventerrein of de bedrijventerreinen in de subregio, bijvoorbeeld in een reconversiefonds waarin middelen gespaard worden om in de toekomst herstructureringen en heraanleg van het openbaar domein van het bedrijventerrein te financieren. De Vlaamse Regering gaat er daarbij van uit dat bij doorverkoop of overdracht van gronden of opstallen die wel ooit benut werden in veel mindere mate een afroming kan plaatsvinden en dat in dit geval in concreto een andere beoordeling zal moeten gemaakt worden over de 'proportionaliteit' van de afroming. Er wordt echter aanvaard dat ook in dit geval voorwaarden aan de doorverkoop kunnen verbonden worden, maar dat eveneens de middelen ten goede moeten komen aan het toekomstgerichte beheer van het bedrijventerrein.

In geval van doorverkoop in het kader van de afhandeling van faillissementen kan het soms in het belang van het normaal beheer van het bedrijventerrein zijn om de doorverkoop te weigeren indien de nieuwe eigenaar niet past binnen het profiel van het bedrijventerrein of indien de nieuwe ontwikkeling op de verlaten site niet past binnen de normen van brandveiligheid, verkeersveilige ontsluiting of beeldkwaliteit (bijvoorbeeld indien een grote site opgedeeld wordt in verschillende modules). Dit zal telkens in concreto moeten beoordeeld worden.

Dat enkel voorwaarden aan een doorverkoop kunnen verbonden worden indien deze niet ingegeven zijn door zuiver financiële motieven en dus gebaseerd zijn op redenen die verband houden met het vrijwaren van een normaal beheer van het bedrijventerrein moet misbruiken tegengaan vanuit zuiver financieel oogpunt. Zo is het bijvoorbeeld niet de bedoeling dat nog snel een terugkoop wordt uitgeoefend op gronden die onteigend zullen worden voor bijvoorbeeld de aanleg van lijninfrastructuur omdat de onteigeningsvergoeding hoger uitvalt dan de terugkoopwaarde en dus een financieel voordeel aanwezig is voor de begunstigde van het terugkooprecht. Als tweede voorbeeld kan de situatie gegeven

worden waarin een doorverkoop geweigerd wordt, de gronden teruggekocht worden om ze dan met winst te verkopen aan dezelfde koper aan wie in eerste instantie de doorverkoop werd geweigerd. Of met andere woorden moet deze bepaling tegengaan dat enkel vanuit het financieel voordeel gedacht wordt door de begunstigde van het recht van terugkoop of recht van wederovername, terwijl het beheer van het bedrijventerrein niet de eerste reden is om over te gaan tot terugkoop of wederovername.

Daarbij zal de motivering in concreto telkens moeten nagegaan worden om de werkelijke motieven van de terugkopende instantie te kennen.

Artikel 31

Indien de koper of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op zijn beurt de gronden ter beschikking stelt van derden, bijvoorbeeld door de aanleg van bedrijventerrein met verschillende huurders, zijn de derde-gebruikers ook aan de gebruiksvoorwaarden gehouden. De koper of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik dient hiervoor in te staan. Bij schending van de gebruiksvoorwaarden kan het terugkooprecht of het recht om het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik weder over te nemen, voor wat betreft dit gedeelte worden uitgeoefend.

Artikel 32

Het terugkooprecht of het recht van overname is de ultieme sanctie in een trapsgewijze benadering. Het kan pas uitgeoefend worden na een ingebrekestelling van de desbetreffende onderneming waarbij in een remediëringsperiode van één jaar wordt voorzien vooraleer de verkoper of de derderechthebbende (gemeente, POM) zijn recht tot terugkoop of het recht van overname kan uitoefenen. Er wordt voorzien dat de verkoper of derderechthebbende binnen de tien jaar nadat zij kennis hebben van het voldaan zijn van de voorwaarden om tot terugkoop of wederovername over te gaan de ingebrekestelling moeten uitbrengen. Deze periode is zo gekozen dat ze enerzijds flexibiliteit biedt in het terreinbeheer om in goede communicatie tijd te bieden aan investeerders/bedrijven om tijdelijke economische crisissen te overwinnen, maar anderzijds de beheerder(s) dwingen om blijvend voldoende aandacht te besteden aan het beheer van het bedrijventerrein.

Er is slechts sprake van een aanvaardbare remediëring indien de betrokken onderneming haar bedrijfsactiviteit conform aan de voorwaarden op bestendige wijze heeft aangevat: dit wil zeggen dat loutere kortstondige of pro-forma-activiteiten die niet wijzen op een blijvend respect, niet voldoende zijn. Ten behoeve van de rechtszekerheid dienen de rechthebbers van het recht van terugkoop of het recht van overname hun recht binnen het jaar na het verlopen van de remediëringsperiode uit te oefenen. Indien zij dit niet doen, moeten zij een nieuwe ingebrekestelling richten tot de desbetreffende onderneming.

Het artikel voorziet ook in een rangorde voor het geval verschillende begunstigten van het recht van terugkoop of recht van wederovername gebruik willen maken van hun recht. In eerste instantie is het de oorspronkelijke verkoper die zijn recht mag uitoefenen, is deze niet geïnteresseerd, dan is het de gemeente of de door de gemeente aangeduide instantie.

Artikel 33

Het artikel bepaalt dat alle gebruiks- of genotsrechten die aan derden werden toegekend bij de uitoefening van het recht van terugkoop of recht van wederovername van rechtswege een einde nemen zonder dat hiervoor nog enige vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of het recht van wederovername kan evenwel beslissen om deze gebruiks- of genotsrechten toch te handhaven.

Artikel 34

Dit artikel vergt geen commentaar.

Hoofdstuk 2. Bedrijventerreinen

Afdeling 1. Actiegerichte monitoring en realisatie bedrijventerreinen

Artikel 35, 36, 37

Deze artikelen leggen aan de Vlaamse Regering de taak op om het ruimtegebruik op bedrijventerreinen op te volgen op dergelijke wijze dat de beleidsuitdagingen kunnen geformuleerd worden op vlak van ontwikkeling van bedrijventerreinen, activering van brownfields, knelpunten terreinen, verouderde bedrijventerreinen en te desaffacteren bedrijventerreinen. De artikelen hangen logischerwijze samen met de opmaak van ruimtebehoeftestudies en de operationalisering van het concept ijzeren voorraad. Om goed de nood aan nieuwe bedrijventerreinen of andere bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in te schatten, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de mogelijkheden om bijkomende ruimte voor ondernemen te creëren op de bestaande bedrijventerreinen. De monitoring moet ook inzicht geven in het gedifferentieerde aanbod aan bedrijfshuisvestingsmogelijkheden op subregionaal niveau om de investeringsbegeleiding van kandidaat-investeerders mogelijk te maken.

Uit dergelijke monitoring kunnen nieuwe beleidsuitdagingen blijken. Desgevallend kunnen dan ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten uitgewerkt worden om proefondervindelijk een beleid uit te werken rond deze nieuwe beleidsuitdagingen.

Afdeling 2. Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen

Onderafdeling 1. Steun voor verwerving van bedrijventerreinen

Artikel 38, 39, 40, 41, 42

Deze artikelen moeten het mogelijk maken om in laatste orde, als ondanks alle andere steunmaatregelen ruimtelijk economisch interessant gelegen onbenutte bedrijventerreinen onrendabel zijn in de ontwikkeling, ook de grondverwerving te ondersteunen. Deze vorm van ondersteuning zal moeten gemodelleerd worden binnen de grenzen van de Europese staatssteunregels.

Onderafdeling 2. Steun voor voortrajecten

Artikel 43, 44, 45, 46, 47

Deze artikelen moeten het mogelijk maken om de inspanning inzake activering van onbenutte bedrijventerreinen en knelpunten terreinen en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen op te drijven. Sommige terreinen zijn dermate complex dat alvorens kan gestart worden met de aanleg van infrastructuur in het openbaar domein een langdurig proces moet opgezet worden vanuit de overheid om stakeholders bij elkaar te brengen en technisch studiewerk uit te voeren om knelpunten op te lossen en draagvlak voor de ontwikkeling te creëren. Typisch wordt gedacht aan grootschalige brownfields of erg complexe, verouderde bedrijventerreinen.

Onderafdeling 3. Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen

Artikel 48, 49, 50, 51, 52

Er is geen specifieke Europese regelgeving gewijd aan de steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen en de oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03) stelt wel dat de verkoop van gronden door een publiekrechtelijke rechtspersoon beschouwd wordt als steun indien er een prijs wordt gehanteerd die lager is dan de marktprijs.

Gelet op de praktische werkbaarheid van het ruimtelijk economisch beleid wordt de Vlaamse Regering met de nadere regeling van deze artikelen belast.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de in aanmerking komende kosten en investeringen betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van bedrijventerreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

Omwille van de noodzaak aan een praktisch werkbaar ruimtelijk economisch beleid, wordt deze materie verder uitgewerkt door de Vlaamse Regering.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de maximumpercentages betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van terreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De Vlaamse Regering kan rekening houdend met de economische noodwendigheden de steunpercentages bepalen afhankelijk van de vast te stellen steuncriteria. Eveneens houdt dit de mogelijkheid in om eventueel de minimum- en maximumbedragen van de steun te bepalen.

Afdeling 3. Steun voor strategische bedrijventerreinen

Artikel 53

Het artikel bouwt voort op de algemene mogelijkheid om steun te verlenen voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, maar verduidelijkt dat een afwijkend steunregime kan uitgewerkt worden voor strategische bedrijventerreinen.

Artikel 54

Minstens worden wetenschapsparken als strategische bedrijventerreinen beschouwd waarop een eigen, op maat gemaakt steunregime van toepassing is. De Vlaamse Regering wordt echter gemachtigd om ook andere types bedrijventerrein te definiëren die als strategisch worden beschouwd en die dus een eigen steunregime genieten.

Artikel 55

Het beheer van een strategisch bedrijventerrein wordt gevoerd via het beheercomité. Vandaag gebeurt dit al op de wetenschapsparken. De Vlaamse Regering bepaalt de regels die de werking van het beheercomité minimaal moet volgen.

Afdeling 4. Steun voor beheer

Artikel 56, 57, 58, 59, 60

Deze artikelen moeten het mogelijk maken het voeren van een beheer op de bedrijventerreinen te ondersteunen. Het voeren van het beheer van bedrijventerreinen wordt bij uitstek beschouwd als een overheidstaak van algemeen belang.

Afdeling 5. Steun voor bedrijventerreinmanagement

Artikel 61, 62, 63, 64, 65

De artikelen moeten het mogelijk maken om een structureel steunkader uit te werken voor het organiseren van de samenwerking tussen bedrijven en de stakeholders betrokken bij het bedrijventerrein. De samenwerking is er op gericht de milieuprestaties (bijvoorbeeld op vlak van water, energie, groenvoorzieningen, ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit enzovoort) van de bedrijven te verbeteren door samenwerking, maar tevens ook het economisch resultaat van de bedrijven dankzij deze samenwerking te verbeteren. De uit te werken regeling zal zich moeten conformeren naar de Europese staatssteunregels.

Hoofdstuk 3. Bedrijfsverzamelgebouwen

Afdeling 1. Steun voor bedrijvencentra voor starters

Artikel 66, 67, 68, 69, 70

Er is geen specifieke Europese regelgeving gewijd aan de steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen en de oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03) stelt wel dat de verkoop van gronden door een publiekrechtelijke rechtspersoon beschouwd wordt als steun indien er een prijs wordt gehanteerd die lager is dan de marktprijs.

Gelet op de praktische werkbaarheid van het ruimtelijk economisch beleid wordt de Vlaamse Regering met de nadere regeling van deze artikelen belast.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de in aanmerking komende kosten en investeringen betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van bedrijventerreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

Omwille van de noodzaak aan een praktisch werkbaar ruimtelijk economisch beleid, wordt deze materie verder uitgewerkt door de Vlaamse Regering.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de maximumpercentages betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van terreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De Vlaamse Regering kan rekening houdend met de economische noodwendigheden de steunpercentages bepalen afhankelijk van de vast te stellen steuncriteria. Eveneens houdt dit de mogelijkheid in om eventueel de minimum- en maximumbedragen van de steun te bepalen.

Afdeling 2. Thematische bedrijvencentra

Artikel 71 72, 73, 74, 75

Er is geen specifieke Europese regelgeving gewijd aan de steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen en de oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03) stelt wel dat de verkoop van gronden door een publiekrechtelijke rechtspersoon beschouwd wordt als steun indien er een prijs wordt gehanteerd die lager is dan de marktprijs.

Gelet op de praktische werkbaarheid van het ruimtelijk economisch beleid wordt de Vlaamse Regering met de nadere regeling van deze artikelen belast.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de in aanmerking komende kosten en investeringen betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van bedrijventerreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

Omwille van de noodzaak aan een praktisch werkbaar ruimtelijk economisch beleid, wordt deze materie verder uitgewerkt door de Vlaamse Regering.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de maximumpercentages betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van terreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De Vlaamse Regering kan rekening houdend met de economische noodwendigheden de steunpercentages bepalen afhankelijk van de vast te stellen steuncriteria. Eveneens houdt dit de mogelijkheid in om eventueel de minimum- en maximumbedragen van de steun te bepalen.

Afdeling 3. Incubatoren

Artikel 76, 77, 78, 79, 80

Er is geen specifieke Europese regelgeving gewijd aan de steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen en de oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De mededeling van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03) stelt wel dat de verkoop van gronden door een publiekrechtelijke rechtspersoon beschouwd wordt als steun indien er een prijs wordt gehanteerd die lager is dan de marktprijs.

Gelet op de praktische werkbaarheid van het ruimtelijk economisch beleid wordt de Vlaamse Regering met de nadere regeling van deze artikelen belast.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de in aanmerking komende kosten en investeringen betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van bedrijventerreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

Omwille van de noodzaak aan een praktisch werkbaar ruimtelijk economisch beleid, wordt deze materie verder uitgewerkt door de Vlaamse Regering.

De Europese reglementering bevat eveneens geen nadere bepalingen omtrent de maximumpercentages betreffende steun voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van terreinen en oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen.

De Vlaamse Regering kan rekening houdend met de economische noodwendigheden de steunpercentages bepalen afhankelijk van de vast te stellen steuncriteria. Eveneens houdt dit de mogelijkheid in om eventueel de minimum- en maximumbedragen van de steun te bepalen.

Titel 4. Handhaving, uitbetaling en terugvordering van steun

Artikel 81

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Titel 5. Opheffings- en overgangsbepalingen – inwerkingtreding

Hoofdstuk 1. Opheffingsbepalingen

Afdeling 1. Decreet Economisch Ondersteuningsbeleid

Artikel 82, 83, 84

Deze artikelen van het decreet Economisch Ondersteuningsbeleid worden vervangen door dit nieuwe decreet en kunnen dus worden opgeheven.

Afdeling 2. Programmadecreet ter begeleiding begroting 2004

Artikel 85

De artikelen van het programmadecreet worden vervangen door dit nieuwe decreet en kunnen dus worden opgeheven.

Titel 6. Slotbepalingen

Artikel 86

Dit artikel bepaalt dat er slechts steun kan worden toegekend na de inwerkingtreding van de uitvoeringsbesluiten. Dat artikel is nodig opdat het decreet op zichzelf geen rechtstreekse basis voor het verlenen van steun zou zijn, zodat een aanmeldingsprocedure bij de Europese Commissie niet nodig is voor het decreet zelf. Het zijn de uitvoeringsbesluiten die conform de geldende Europese staatssteunregels zullen moeten aangemeld worden bij de Europese Commissie, dan wel vrijgesteld zijn van aanmelding op basis van een van de groepsvrijstellingsverordeningen. Een laatste mogelijkheid is dat de Vlaamse Regering van oordeel is dat de steun niet onder de staatsteunregels valt en dus niet hoeft aangemeld te worden.

De bestaande uitvoeringsbesluiten (het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijvent centra en doorgangsgebouwen) blijven onverminderd van kracht. Deze worden niet geraakt door de bepaling van artikel 5.2.1 aangezien ze al in werking getreden zijn. Conform de ‘Beginselen van de wetgevingstech-

niek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten' van de afdeling Wetgeving van de Raad van State zijn er drie mogelijkheden voor de uitvoeringsbesluiten van een opgeheven wetgevende tekst:

1. eerste mogelijkheid: de uitvoeringsbesluiten ontleen geen rechtsgrond aan de nieuwe wetgevende tekst. In dat geval kunnen de uitvoeringsbesluiten van de opgeheven wetgevende tekst niet meer worden toegepast en moet de steller ervan ze uitdrukkelijk opheffen;
2. tweede mogelijkheid: de uitvoeringsbesluiten ontleen wel rechtsgrond aan de nieuwe wetgevende tekst. In dat geval hoeft de steller van de besluiten niets te doen: de besluiten kunnen gewoon gehandhaafd worden. Ze hoeven niet gewijzigd te worden enkel en alleen om rekening te houden met het feit dat de basiswetgeving gewijzigd is;
3. derde mogelijkheid: de uitvoeringsbesluiten ontleen onvoldoende rechtsgrond aan de nieuwe wetgevende tekst, in die zin dat slechts een aantal bepalingen van de besluiten er rechtsgrond aan ontleen. In dat geval kan in de nieuwe wetgevende tekst worden bepaald dat die besluiten bij wijze van overgangsregeling van kracht blijven. Het is dan wel raadzaam te verduidelijken dat die besluiten van kracht blijven tot ze door de steller ervan worden opgeheven. Zonder beperking in de tijd kan de nieuwe wetgevende tekst immers zo geïnterpreteerd worden dat hij de bestaande besluiten impliciet tot wetgevende teksten maakt, die de uitvoerende macht bijgevolg niet mag wijzigen of opheffen. De bestaande besluiten moeten zo snel mogelijk daadwerkelijk worden opgeheven, gelijktijdig met het uitvaardigen van nieuwe uitvoeringsbesluiten.

In dit geval is de tweede mogelijkheid van toepassing. Zowel voor de subsidiëring van bedrijventerreinen als voor de subsidiëring van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen biedt het decreet ruimtelijke economie voldoende rechtsgrond. De uitvoeringsbesluiten blijven dan ook gewoon gehandhaafd.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid,

Kris PEETERS

VOORONTWERP VAN DECREET



Voorontwerp van decreet ruimtelijke economie

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en
Plattelandsbeleid is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het
Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Titel 1. Algemene bepalingen

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° bedrijventerreinmanagement: samenwerking tussen bedrijven(verenigingen) onderling of tussen de bedrijven(verenigingen) en de ontwikkelaar van het bedrijventerrein, de beheerder of de lokale overheid om te komen tot een goed functioneren van het bedrijventerrein en duurzame bedrijfsprocessen;
- 2° beheer: de activiteiten die erop gericht zijn het bedrijventerrein in goede staat te behouden, zowel op het openbaar domein als op de private kavels, door minstens de voorwaarden te controleren die zijn opgenomen in de aktes van terbeschikkingstelling van de gronden en de daarop opgerichte opstallen en de constructies op de private kavels, en door acties te ondernemen om de goede staat van het openbaar domein en de infrastructuur van het bedrijventerrein te behouden;
- 3° beheerder: de instantie die het beheer van het bedrijventerrein uitoefent;
- 4° bedrijventerrein: een zone, buiten een afgebakend zeehavengebied, die bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven, inclusief de bouwnijverheid en het transport, handel en commerciële en niet-commerciële dienstverlening en afvalverwerking en recyclage, met uitzondering van de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor kleinhandelsactiviteiten, horeca en kantoren;
- 5° brownfield: een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden als bedrijventerrein door middel van structurele maatregelen;
- 6° ijzeren voorraad: een concept dat ervan uitgaat dat het minimaal aanbod aan bouwrijpe en uit te rusten terreinen in elke subregio moet voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen gedurende respectievelijk de gemiddelde periode om een bestemd bedrijventerrein uit te rusten en de gemiddelde periode om een nieuw bedrijventerrein te bestemmen en dit rekening houdende met de differentiatie van bedrijventerreinen en de subregionale economische strategie;
- 7° kleinhandelszone: een zone die specifiek bestemd is voor kleinhandelsactiviteiten;
- 8° knelpuntterrein: een terrein dat bestemd is als bedrijventerrein, maar dat wegens (milieu)technische, juridische of beleidsmatige knelpunten niet gerealiseerd wordt en daarom niet resulteert in een bouwrijp aanbod;
- 9° recht van terugkoop : het recht om, onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald in Titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 3, een grond gelegen binnen een bedrijventerrein en de eventuele opstallen op die grond te verwerven;
- 10° recht van wederovername : het recht om, onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald in Titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 3, een recht van opstal,

erfpacht of vruchtgebruik op een grond gelegen binnen een bedrijventerrein te verwerven.

11° steun: elke maatregel waarbij een economisch voordeel wordt verleend, die met overheidsmiddelen wordt bekostigd;

12° steunintensiteit: het steunbedrag, uitgedrukt als een percentage van de kosten of investeringen van het project die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag dat lager is dan of gelijk is aan de kosten of investeringen van het project die in aanmerkingen komen, voor de aftrek van de directe belastingen;

13° strategisch bedrijventerrein: een bedrijventerrein dat om economische redenen van strategisch belang is voor de Vlaamse economie;

14° verouderd bedrijventerrein: een bestaand bedrijventerrein dat om economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen heraangelegd moet worden, inclusief de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor grootschalige kleinhandelsactiviteiten.

Hoofdstuk 2. Missie, doelstellingen en beginselen

Art. 3. Het ruimtelijk economisch beleid heeft tot doel:

1° te voorzien in voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden voor bedrijven in lijn met de economische ambities van Vlaanderen;

2° het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting doelmatiger, dat wil zeggen sneller, efficiënter en effectiever, te maken;

3° zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen, de duurzaamheid te verhogen en de levensduur van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting te verlengen.

Hoofdstuk 3. Aanvraag

Art. 4. De steunaanvraag moet voor de aanvang van de uitvoering van het project ingediend worden.

Titel 2. Ruimtebehoefte voor economische activiteiten

Hoofdstuk 1. Onderbouwing van de ruimtebehoefte

Art. 5. De Vlaamse Regering kan een methodiek bepalen om ruimtebehoefteramingen voor economische activiteiten op te maken.

Art. 6. De Vlaamse Regering kan typologieën van bedrijventerreinen en economische locaties bepalen en schaalniveaus definiëren waarop het concept ijzeren voorraad toegepast moet worden.

Hoofdstuk 2. Doelgroepen

Art. 7. De Vlaamse Regering kan doelgroepen definiëren waarvoor ze een specifiek locatiebeleid bepaalt, met inbegrip van het voorzien in specifieke instrumenten om de vestiging van die doelgroepen in Vlaanderen te faciliteren.

Titel 3. Aanbod voor bedrijfshuisvesting

Hoofdstuk 1. Algemene instrumenten

Afdeling 1. Steun voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten

Art. 8. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten op het vlak van bedrijfshuisvesting. De ruimtelijk economische en gebiedsgerichte betreffen proefprojecten voor nieuw aan te snijden beleidsthema's of projecten die voortkomen uit prioriteiten die uit de monitoring van de vraag en het aanbod aan bedrijfshuisvestingsmogelijkheden blijken.

Art. 9. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 10. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of de maximale nominale bedragen van de steun, vermeld in artikel 8.

Art. 11. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 8.

Art. 12. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 8.

Afdeling 2. Aankoop van gronden

Art. 13. De Vlaamse Regering kan gebouwen en gronden aankopen met het oog op de terbeschikkingstelling van ondernemingen, de bestrijding van leegstand en verlaten bedrijfssites, de opwaardering van stedelijke gebieden of om strategische redenen van economische aard.

Art. 14. De Vlaamse Regering kan de opdracht geven tot het ontwikkelen en saneren van bedrijventerreinen, alsook tot het oprichten, herinrichten of saneren van bedrijfsgebouwen.

Afdeling 3. Onteigening

Art. 15. De Vlaamse Regering kan overgaan tot onteigening van onroerende

goederen die vereist zijn voor de aanleg of heraanleg van bedrijventerreinen, toegangswegen naar of bijkomende infrastructuur voor die bedrijventerreinen.

Art. 16. De Vlaamse Regering kan de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de autonome gemeentebedrijven, de Vlaamse openbare instellingen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen die daarvoor door haar worden aangewezen, geval per geval machtigen tot onteigening voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, alsook van hun toegangswegen en de bijkomende infrastructuur voor die bedrijventerreinen.

Art. 17. Het onteigeningsplan bevat de identiteit van de onteigenende instantie voor elk te onteigenen perceel, de omtrek van de te onteigenen goederen met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte, de aard van de percelen en de namen van de eigenaars. De wegen en waterwegen die de te onteigenen goederen doorkruisen en die opgeheven moeten worden, worden in het onteigeningsbesluit aan het openbaar domein en hun bestemming onttrokken.

Art. 18. Het ontwerp van onteigeningsplan wordt op kosten van de onteigenende instantie onderworpen aan een vijftiendaags openbaar onderzoek. Voor de aanvang van dat onderzoek brengt de onteigenende instantie de eigenaars van de te onteigenen goederen op het adres van hun woonplaats of maatschappelijke zetel ervan op de hoogte dat het ontwerpplan ter inzage ligt in het gemeentehuis. Voor de aanvang van dat onderzoek wordt het openbaar onderzoek ook duidelijk zichtbaar aangeplakt op een plaats waar de te onteigenen goederen palen aan een openbare weg, of, als de goederen aan verschillende openbare wegen palen, aan al die openbare wegen.

Art. 19. Op verzoek van de onteigenende instantie worden de ambtenaren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie belast met alle aankopen en onteigeningen van onroerende goederen overeenkomstig deze afdeling.

Art. 20. Als de onteigenende instantie geen beroep doet op de ambtenaren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, is elk minnelijk bod dat de onteigenende instantie doet, onderworpen aan het visum van die ambtenaren. Dat visum wordt verleend binnen één maand na de ontvangst van het dossier. Die termijn kan ten hoogste met één maand verlengd worden op verzoek van die ambtenaren. Het visum wordt geacht verleend te zijn na verzuim tot verlenging van de eerste termijn of na het verstrijken van de tweede termijn.

Het bod, vermeld in het eerste lid, kan ook gebaseerd worden op een schattingsverslag dat in opdracht van de onteigenende instantie door de ontvanger van de registratie is opgemaakt, of op een schattingsverslag dat door een landmeter-expert, erkend door de Federale Raad van Landmeters-experts, is

opgemaakt. In dat geval is het visum van de ambtenaren, vermeld in artikel 19 niet langer vereist.

Art. 21. Voor de minnelijke verwervingen kunnen de onteigenende instanties ook een beroep doen op de Vlaamse instrumenterende ambtenaren van de dienst Vastgoedakten zoals bedoeld in hoofdstuk V van het decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010.

Art. 22. Als binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de goedkeuring van het onteigeningsplan, geen aanvang is genomen met de onteigeningsprocedure, kan de eigenaar per aangetekende brief de onteigenende instantie verzoeken van de onteigening van zijn goed af te zien. De onteigenende instantie brengt de eigenaar per aangetekende en gewone brief binnen zes maanden, te rekenen vanaf de ontvangst van het verzoek, op de hoogte van haar beslissing. Als ze dat niet doet, vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Als de onteigenende instantie afziet van het voornemen om te onteigenen, vervalt het onteigeningsplan voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Als de onteigenende instantie niet afziet van het voornemen om te onteigenen, moet ze binnen twee jaar, te rekenen vanaf de aangetekende brief waarmee ze de verzoeker op de hoogte brengt van haar beslissing, de onteigeningsprocedure aanvatten, bij gebrek waaraan het onteigeningsplan van rechtswege vervalt voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Art. 23. In geval van wederverkoop van de in het kader van deze afdeling onteigende gronden bevatten de onderhandse en authentieke aktes houdende verkoop van de betreffende gronden een clause die de koper verplicht om de gronden te gebruiken met het oog op de verwezenlijking van het initiële oogmerk van de onteigening. Bij gebrek aan deze clause vrijwaart de koper de onteigenende instantie voor alle schade en kosten ten gevolge van de niet-verwezenlijking van het onteigeningsdoel.

Als de voorwaarden bij wederverkoop van de onteigende gronden, vermeld in het eerste lid, worden opgenomen in de verkoopsovereenkomst, hoeven de onteigende gronden niet aan de onteigende te worden aangeboden overeenkomstig artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte.

Art. 24. De Vlaamse Regering kan nadere regels uitvaardigen voor de toepassing van de bepalingen in deze afdeling.

Afdeling 4. Recht van terugkoop en recht van wederovername

Art. 25. Publiekrechtelijke rechtspersonen actief inzake de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen kunnen bij het verkopen, in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van hun gronden gelegen binnen bedrijventerreinen, in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername opnemen.

Diezelfde personen kunnen bovendien in een onderhandse overeenkomst en in een authentieke akte voor de verkoop, het in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van andere gronden gelegen binnen bedrijventerreinen een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername laten opnemen, dit door zulks bij overeenkomst op te leggen aan de eigenaar of aan de persoon die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik vestigt.

Art. 26. De hierna genoemde personen moeten, bij de verkoop, het in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van de hierna vermelde gronden gelegen binnen bedrijventerreinen in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername opnemen of laten opnemen:

1° iedere persoon aan wie een ondersteuning als vermeld in Titel 3, Afdeling 2, Onderafdeling 1 of Onderafdeling 3 of Afdeling 3 is verleend en dit voor de gronden gelegen binnen het inrichtingsplan van de zone waarvoor de ondersteuning is verleend;

2° de persoon die een onteigeningsmachtiging heeft verkregen op basis van dit decreet voor de aanleg of heraanleg van een bedrijventerrein, toegangswegen naar of bijkomende infrastructuur voor dat bedrijventerrein en dit voor de gronden waarop de onteigeningsmachtiging betrekking heeft;

3° de persoon die gronden heeft verworven krachtens het terugkooprecht, vermeld in artikel 32 van de wet van 30 december 1970 op de Economische Expansie en dit voor de aldus verworven gronden;

4° de persoon die gronden heeft verworven krachtens het terugkooprecht, vermeld in artikel 75 of 76 van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 2004 en dit voor de aldus verworven gronden;

5° de persoon die gronden of een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft verworven krachtens het terugkooprecht of het recht van wederovername bedoeld in dit decreet en dit voor de aldus verworven gronden en rechten.

Art. 27. §1. De contractuele clausules die, in de gevallen bedoeld in de artikelen 25 en 26, met betrekking tot het recht van terugkoop en het recht van

wederovername worden opgenomen in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte, vermelden minstens het volgende:

1° de verplichting om de gronden en de opstallen aan te wenden voor een economische bedrijvigheid, de omschrijving van die economische bedrijvigheid, de algemene voorwaarden voor dat gebruik, de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van de gronden en opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

2° dat het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik enkel kan worden uitgeoefend indien:

a) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in punt 1°;

b) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;

c) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

3° de begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername, waaronder minstens de verkoper of degene die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft verleend en de in paragraaf 2 vermelde overheden;

4° de prijs of wijze van prijsbepaling voor de terugkoop of de wederovername, in overeenstemming met het vermelde in artikel 29;

5° de rechten en verplichtingen vermeld in de artikelen 30, 31, 32 en 33.

§2. De in artikel 27, §1, 3°, vermelde overheden zijn de gemeenten op het grondgebied waarvan de gronden liggen. Elk van de betrokken gemeenten kan evenwel beslissen om in haar plaats haar autonoom gemeentebedrijf dat actief is op het vlak van de (her)aanleg van bedrijventerreinen, het intergemeentelijk samenwerkingsverband dat actief is op het vlak van de (her)aanleg van bedrijventerreinen en waarbij ze aangesloten is of de territoriaal bevoegde provinciale ontwikkelingsmaatschappij aan te wijzen als begunstigde van het terugkooprecht of het recht van wederovername. De gemeente moet, in voorkomend geval, die beslissing genomen en ter kennis gebracht hebben aan de verkoper, respectievelijk de verlener van de opstal, de erfpacht of het vruchtgebruik en dit vooraleer de authentieke akte vermeld in paragraaf 1 verleden wordt, zodat de akte de definitieve begunstigde van het recht van terugkoop of het recht van wederovername bevat.

Art. 28. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername:

1° kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;

2° geldt onbeperkt in de tijd;

3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

Art. 29. §1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigten van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

§2. De wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal gebeuren tegen de prijs die wordt bepaald in de overeenkomst waarin het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegekend. Die overeenkomst kan ook bepalen dat die prijs zal worden bepaald door een of meer expert-schatters. In dat geval wordt, in onderling overleg, een expert-schatter aangewezen door de begunstigde die het recht van wederovername uitoefent en door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Indien beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de prijs bepalen. Alle kosten van de vaststelling van de prijs worden gedragen door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de prijs vast te stellen.

§3. Voor de terugkoop of de wederovername is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel.

Art. 30. De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername. Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27, bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op de zone, worden gevoegd.

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername brengen elkaar op de hoogte van de genomen beslissing. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules, vermeld in artikel 27, bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername mogen de toestemming, vermeld in het eerste lid, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Art. 31. Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

- 1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
- 2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- 3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
- 4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.

Art. 32. Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, vermeld in artikel 27, §1, 2°, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername moeten die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 27, §1, 2°, voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan hij of een van de andere begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgaan tot terugkoop of wederovername. Als alle of verschillende begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername willen overgaan tot terugkoop of wederovername, mag de eerste verkoper of eerste verlener van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als geen enkele begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername zijn beslissing om van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername gebruik te maken, binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft betekend, kan het recht van terugkoop of het recht van wederovername slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Art. 33. De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.

Art. 34. De Vlaamse Regering kan nadere regels uitvaardigen voor de toepassing van de bepalingen in deze afdeling.

Hoofdstuk 2. Bedrijventerreinen

Afdeling 1. Actiegerichte monitoring en realisatie van bedrijventerreinen

Art. 35. De Vlaamse Regering organiseert een actiegerichte monitoring van het aanbod aan bedrijventerreinen.

Art. 36. De actiegerichte monitoring, vermeld in artikel 35, heeft tot doel de beleidsopgave voor het ruimtelijk economisch beleid vast te stellen op het vlak van het creëren van aanbod aan uitgeruste bedrijventerreinen, ontwikkeling van knelpuntterreinen en onbenutte percelen, de sanering en herinrichting van brownfields en verouderde bedrijventerreinen en de te desaffecteren bedrijventerreinen, gebaseerd op het concept ijzeren voorraad.

Art. 37. De actiegerichte monitoring, vermeld in artikel 35, kan aanleiding geven tot aanbevelingen over nieuw te ontwikkelen beleidsinstrumenten.

Afdeling 2. Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen

Onderafdeling 1. Steun voor verwerving van bedrijventerreinen

Art. 38. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de verwerving van gronden op bedrijventerreinen als de ontwikkeling, alle andere subsidiemechanismen in acht genomen, niet rendabel is.

Art. 39. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 38.

Art. 40. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 41. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 38.

Art. 42. De Vlaamse Regering bepaalt het steunpercentage of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 38.

Onderafdeling 2. Steun voor voortrajecten

Art. 43. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor haalbaarheidsstudies en procesbegeleiding bij complexe (her)ontwikkelingen van verouderde bedrijventerreinen en verouderde terreinen gelegen in de afgebakende zeehavengebieden of bij bedrijventerreinen met beleidsmatige knelpunten in functie van de (her)aanleg.

Art. 44. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 43.

Art. 45. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 46. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 43.

Art. 47. De Vlaamse Regering bepaalt het steunpercentage of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 43.

Onderafdeling 3. Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen

Art. 48. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen.

Art. 49. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 48.

Art. 50. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag per type kosten waarvoor de steun, vermeld in artikel 48, verleend wordt.

Art. 51. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 48.

Art. 52. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of de maximale nominale bedragen van de steun, vermeld in artikel 48.

Afdeling 3. Steun voor strategische bedrijventerreinen

Art. 53. De Vlaamse Regering kan voor strategische bedrijventerreinen een specifiek steunkader vaststellen.

Art. 54. De Vlaamse Regering kan naast wetenschapsparken ook andere types bedrijventerreinen als strategisch aanwijzen.

Art. 55. Het beheer van een strategisch bedrijventerrein wordt gevoerd via het beheercomité. De Vlaamse Regering bepaalt de regels die de werking van het beheercomité minimaal moet volgen.

Afdeling 4. Steun voor beheer

Art. 56. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor het voeren van het beheer over een bedrijventerrein.

Art. 57. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 56.

Art. 58. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 59. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 56.

Art. 60. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 56.

Afdeling 5. Steun voor bedrijventerreinmanagement

Art. 61. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor het organiseren van bedrijventerreinmanagement op bedrijventerreinen.

Art. 62. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 61.

Art. 63. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 64. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 61.

Art. 65. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 61.

Hoofdstuk 3. Bedrijfsverzamelgebouwen

Afdeling 1. Steun voor bedrijvencentra voor starters

Art. 66. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de oprichting, de uitbreiding en de modernisering van bedrijvencentra voor startende ondernemingen.

Art. 67. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 66.

Art. 68. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 69. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 66.

Art. 70. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 66.

Afdeling 2. Thematische bedrijvencentra

Art. 71. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de oprichting, de uitbreiding en de modernisering van thematische bedrijvencentra.

Art. 72. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 71.

Art. 73. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 74. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 71.

Art. 75. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 71.

Afdeling 3. Incubatoren

Art. 76. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de oprichting, de uitbreiding en de modernisering van incubatoren.

Art. 77. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 76.

Art. 78. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 79. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 76.

Art. 80. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 76.

Titel 4. Handhaving, uitbetaling en terugvordering van steun

Art. 81. De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen van terugvordering, de termijnen waarin de feiten die aanleiding geven tot terugvordering, zich moeten voordoen, en de intrestvoet die in dat geval verschuldigd is.

Titel 5. Wijzigingsbepalingen

Afdeling 1. Decreet economisch ondersteuningsbeleid

Art. 82. In het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 15 juli 2005, 23 december 2005, 21 november 2008 en 19 december 2008, wordt hoofdstuk VI, dat bestaat uit artikel 25 tot en met 27, opgeheven.

Art. 83. In hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 15 juli 2005, 23 december 2005, 21 november 2008 en 19 december 2008, wordt hoofdstuk VIII, dat bestaat uit artikel 32, opgeheven.

Afdeling 2. Programmadecreet ter begeleiding van de begroting 2004

Art. 84. In het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004, gewijzigd bij de decreten van 24 december 2004, 22 april 2005, 24 juni 2005 en 22 december 2006, wordt hoofdstuk XXVI, dat bestaat uit artikel 73 tot en met 78, opgeheven.

Titel 6. Slotbepalingen

Art. 85. Er kan op basis van een steunregeling als vermeld in dit decreet slechts steun in de zin van artikel 107 van het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie toegekend worden na de inwerkingtreding van de desbetreffende uitvoeringsbesluiten.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Economie,
Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid,

Kris PEETERS

ADVIES VAN DE MILIEU- EN NATUURRAAD VAN VLAANDEREN



BRIEFADVIES

van 19 januari 2012

over het ontwerpdecreet ruimtelijke economie

12|02

De heer Kris Peeters
Minister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Economie, Buitenlands
Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid
Martelaarsplein 19
1000 Brussel

datum	19 januari 2012
uw referentie	KS/RS/LDb
onze referentie	01/L2/2012/70
betreft	Briefadvies over het ontwerpdecreet ruimtelijke economie

Mijnheer de minister-president,

Op 22 december 2011 ontving de Minaraad uw adviesvraag over het ontwerpdecreet ruimtelijke economie. De adviestertermijn werd vastgelegd op 30 werkdagen.

Naast de Minaraad werden ook de SERV en de SARO om advies gevraagd.

Via het ruimtelijk economisch beleid wil de Vlaamse Regering het vestigingsmilieu in Vlaanderen verbeteren met het oog op een duurzame economische ontwikkeling. Daarbij zijn drie aspecten essentieel, nl. de creatie van een voldoende en ruimtelijk uitgebalanceerd aanbod voor bedrijfshuisvesting, een adequate (snellere) ontwikkeling van het aanbod en het versterken van de aangeboden kwaliteit aan vestigingslocaties aan het bedrijfsleven.

Ruimtelijke economie zet in op:

1. het in kaart brengen van de bedrijfshuisvestingsnoden en deze ruimtebehoeften confronteren met het aanbod, zodat de ruimtelijke planning over de juiste informatie beschikt om de gewenste voorraad aan bestemde bedrijventerreinen op peil te houden;
2. het doelmatig maken (snel, efficiënt en effectief) van de ontwikkelingsfase nadat een RUP is opgemaakt;
3. het bewerkstelligen van zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen.

De Minaraad benadert het voorliggende ontwerpdecreet enkel vanuit het oogpunt van de doelstellingen en beginselen, geformuleerd in artikel 1.2.1 van het DABM, kortweg vanuit milieu- en natuuroogpunt.

Vanuit deze aanpak wenst de Raad te wijzen op een aantal elementen.

Het samenbrengen van verspreid voorkomende decretale bepalingen is positief

De bepalingen inzake het ruimtelijk economisch beleid staan nu verspreid over verschillende decreten. Naast het Programmadecreet 2004¹, waarin het instrumentarium inzake onteigening, lange termijnbeheer van bedrijventerreinen en preventie en actiemogelijkheden inzake on(der)benutting van bedrijventerreinen opgenomen werd, zijn de bepalingen inzake subsidiëring van bedrijventerreinen,

¹ Het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 2004.

bedrijfsgebouwen, aankoop van gronden enz. opgenomen in het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid². De Minaraad wijst erop dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook een aantal bepalingen vermeldt die in deze context niet vermeld worden.

De Raad beaamt dat een dergelijke opdeling van bepalingen over twee of meer decreten de beleidsontwikkeling en het eenduidige denken over het ruimtelijk economische instrumentarium niet ten goede komt.

De confrontatie van een ruimtebehoefteraming en het aanbod van bedrijventerreinen is nodig

'Titel 2. Ruimtebehoefte voor economische activiteiten' (art.5) verankert de ruimtebehoefteramingen voor economische activiteiten decretaal. Het artikel heeft vooral een sensibiliserende taak ten aanzien van de Vlaamse Regering. Met name wil het artikel de Vlaamse Regering opdragen continu vanuit een economisch perspectief de ruimtebehoefte in kaart te brengen en permanent te actualiseren rekening houdende met de dynamiek van de gewenste economische ontwikkeling van Vlaanderen.

Om tot de operationalisering van het concept ijzeren voorraad³ te komen, is de confrontatie van een degelijke ruimtebehoefteraming met het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen vereist. De opname in het decreet van taken gerelateerd aan ruimtebehoefteramingen en operationalisering van de ijzeren voorraad vormen daarom een logisch geheel met de opname van de monitoring van het aanbod. Dit is opgenomen in 'Titel 3. Aanbod voor bedrijfshuisvesting, Hoofdstuk 2. Bedrijventerreinen, Afdeling 1. Actiegerichte monitoring en realisatie van bedrijventerreinen' (art. 35-37). Uit deze monitoring van het aanbod kunnen dan de beleidsopgaven in relatie tot het bestaande aanbod vastgesteld worden, o.a. op het vlak van de ontwikkeling van onbenutte percelen, de sanering en herinrichting van brownfields en verouderde bedrijventerreinen enz.

De Raad verwelkomt deze laatste beleidsopgaven in het bijzonder omdat ze een beter alternatief zijn dan het ontwikkelen van nieuwe bedrijfsterreinen op greenfields. Daarom vindt de Raad de decretale verankering van een ruimtebehoefteraming en van het aanbod van bedrijventerreinen positief maar ook nodig.

Win-win situaties moeten maximaal nagestreefd worden

De Minaraad merkt op het ontwerpdecreet op meerdere punten mogelijkheden biedt om tegelijk het economisch beleid te ondersteunen en directe of indirecte vooruitgang te boeken in de uitvoering van het milieubeleid. De Raad verwijst daarbij ondermeer naar:

² Op 2 december 2011 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van nieuw kaderdecreet over het economisch ondersteuningsbeleid. Daarbij worden het decreet van 31 januari 2003 en alle wijzigingsdecreten opgeheven. Het nieuwe decreet werkt in op drie fundamentele punten, waarvan het derde de omvorming van een verouderd economisch ondersteunend instrumentarium naar een modern stimuleringsinstrument behelst. Het vormt de basis voor alle Vlaamse steunregimes die aangestuurd worden vanuit het Agentschap Ondernemen. De bepalingen inzake subsidiëring van bedrijventerreinen, bedrijfsgebouwen, aankoop van gronden enz. was opgenomen in de Hoofdstukken 7 tot 9 van het ontwerpdecreet dat voor advies aan de Minaraad was voorgelegd. Het ontwerpdecreet werd ingediend bij het Vlaams Parlement.

³ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Officieus gecoördineerde versie, 2011, Deel 2 - Gewenste Ruimtelijke Structuur, p.446/489: *Als ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen voor Vlaanderen, wordt beschouwd de tijdelijk niet-realiseerbare oppervlakte voorzien in de huidige gewestplannen. De oppervlakte ... moet opgevat worden als de oppervlakte die nodig is voor een goed functioneren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen.*

- de aankoop met het oog op de bestrijding van leegstand en verlaten bedrijfssites door de Vlaamse Regering (art.13);
- het geven van de opdracht tot het ontwikkelen en saneren van bedrijventerreinen, alsook het oprichten herinrichten of saneren van bedrijfsgebouwen door de Vlaamse Regering (art.14);
- het verlenen van steun voor haalbaarheidsstudies en procesbegeleiding bij complexe (her)ontwikkelingen van verouderde bedrijventerreinen en verouderde terreinen gelegen in de afgebakende zeehavengebieden of bij bedrijventerreinen (art.43).

De Raad vraagt dat dergelijke initiatieven maximaal worden nagestreefd door de Vlaamse Regering.

Meer aandacht voor initiatieven in stedelijke gebieden en woongebieden

Het grote economische belang van het woongebied wordt geïllustreerd door volgende cijfers: *Onder de indeling van de gewestplanbestemming was bijna 80% van de bedrijfsvestigingen (alle sectoren samen) gevestigd in het woongebied. Deze vestigingen vertegenwoordigen 45% van de toegevoegde waarde en 61% van de werkgelegenheid*⁴. De Raad merkt op dat het ontwerpdecreet zich vooral richt op bedrijventerreinen. Daardoor dreigt het grootste deel van de bedrijven in Vlaanderen over het hoofd gezien te worden. Het gaat uiteraard vooral over kleinere bedrijven en zelfstandigen e.d.m.

Het zijn ook vooral de steden waar de (groene) innovatie en creatieve bedrijven van de grond komen⁵. De Minaraad wijst erop dat de verweving van economische activiteit met de woonfunctie in stedelijke gebieden en woongebieden stadsvlucht tegenwerkt en daardoor minder druk legt op open ruimte voor het aansnijden van greenfields en meer kansen biedt voor openbaar vervoer. De Raad vraagt daarom dat hieraan ook expliciet aandacht zou besteed worden, in het bijzonder voor niet-hinderlijke bedrijven.

De Raad stelt ook vast dat consequent met het decreet economisch ondersteuningsbeleid en met het besluit van de Vlaamse Regering inzake de ecologiepremie er voor gekozen is om steun voor herlokalisatie van ondernemingen niet te operationaliseren. Over de motivering daarvoor wordt uitvoerig ingegaan in de Bisnota aan de Vlaamse Regering (punt 2.4).

Steun voor duurzame bedrijventerreinen

In de opsomming van de initiatieven waarvoor de Vlaamse Regering steun kan verlenen ontbreekt volgens de Raad steun voor de ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen. In 2004 duidde de MiNa-Raad een aantal elementen waarmee in het concept "duurzame bedrijventerreinen" rekening moet worden gehouden⁶. Samengevat komen die neer op:

⁴ Cabus, P., Horemans E., 2008, Vestigingsgedrag van bedrijven in Vlaanderen, Een analyse in functie van het ruimtelijk economisch beleid, p.47/241.

⁵ Muyters, P., Beleidsnota Ruimtelijke Ordening 2009-2014, Beleidslijn 3, Strategische doelstelling 3 'Versterking van Vlaamse creatieve steden en van een vitaal platteland en Operationele doelstelling 5 'Werken aan aantrekkelijke, leefbare en creatieve steden.

⁶ MiNa-Raad, Oriëntatienota van 1 april 2004 over de mededeling van de Europese Commissie inzake een thematische strategie voor het stadsmilieu (COM(2004)60), 2004|17. Unaniem vastgesteld met uitzondering van een onthouding van het Voka-Vlaams Economisch Verbond.

- intensief ruimtegebruik;
- het streven naar industriële ecosystemen die zo efficiënt mogelijk omgaan met afval, energie, water en grondstoffen (meer gesloten stofkringlopen);
- aandacht voor bufferbeheer en ecologische infrastructuur op bedrijventerreinen.

De Raad vraagt daarom expliciet dat duurzaamheid (warmtenetten, hergebruik reststromen, gemeenschappelijke i.p.v. aparte parkeerterreinen, voldoende bouwhoogte opleggen, ...) opgenomen wordt in de doelstelling van het decreet en niet enkel in de actieplannen. Ook mobiliteitsaspecten (de infrastructuur moet voorzien in gemeenschappelijke parkings, veilige voet- en fietspaden, voldoende fietsstallingen en degelijke verlichting) en sociale aspecten (het bedrijventerrein moet voldoende tewerkstelling creëren, met aandacht voor de tewerkstelling in eigen streek en voor tewerkstellingskansen voor laaggeschoolde en langdurig werklozen) zijn essentieel om van een “duurzaam” bedrijventerrein te spreken. Daarenboven moet de inrichting van dergelijke terreinen maatschappelijk overlegd worden.

Afstemming met het Kaderdecreet over het economisch ondersteuningsbeleid

De Raad merkt ook nog op dat de wijzigingsbepalingen aan het decreet economisch ondersteuningsbeleid (art.82 en 83) betrekking hebben op het actueel van toepassing zijnde decreet van 31 januari 2003 en niet op het ontwerp van Kaderdecreet, dat onlangs werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering². De Raad begrijpt dat hiervoor technisch-juridische redenen zijn die hadden kunnen toegelicht worden in de Memorie van Toelichting. De Raad gaat er bijgevolg ook vanuit dat hier een nieuwe afstemming zal (moeten) gebeuren.

UNIZO, VOKA en Boerenbond onthouden zich over dit advies omdat zij over dit onderwerp via de SERV advies uitbrengen.

Hoogachtend,

Walter Roggeman,
Voorzitter Minaraad

ADVIES VAN DE STRATEGISCHE ADVIESRAAD
RUIMTELIJKE ORDENING – ONROEREND ERFGOED



Advies
van 25 januari 2012 over
het ontwerpdecreet ruimtelijke economie

SARO | Koning Albert II-laan 19 bus 12 | 1210 Brussel

INHOUD

I.	INLEIDING	64
II.	ADVIES	65
	A. Proces, visie en strategische doelstellingen	65
	B. Afstemming ruimtelijk beleid.....	66
	C. Instrumentarium.....	68
	D. Onteigening	69
	E. Actieplannen.....	73

I. INLEIDING

1. Op initiatief van Vlaams minister-president Kris Peeters, tevens minister van Economie, keurde de Vlaamse Regering op 16 december 2011 het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie principieel goed. SARO ontving op 21 december 2012 hieromtrent een adviesvraag van minister-president Kris Peeters. De adviesvraag gaat uit van een adviestermin van 30 werkdagen. Met voorliggend advies, goedgekeurd op de raadszitting van 25 januari 2012 komt de Raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin.
2. De procesnota ruimtelijke economie, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 17 december 2010 legde de krijtlijnen vast voor voorliggend ontwerpdecreet. SARO bracht op vraag van de minister-president op 30 maart 2011 advies uit over deze procesnota.¹
3. De nota van de Vlaamse Regering bij het ontwerpdecreet gaat zowel in op het ontwerpdecreet als op de actieplannen (die geen decretale grondslag behoeven), op het partnerschap met het ruimtelijk beleid en op de uitvoeringsbesluiten. De Raad gaat in onderstaand advies op hoofdlijnen in op deze elementen.

¹ SARO 2011|04. Advies van 30 maart 2011 over de procesnota ruimtelijke economie. www.sarovlaanderen.be

II. ADVIES

A. Proces, visie en strategische doelstellingen

4. Strategische doelstellingen: aandacht voor duurzaamheid. Het ontwerpdecreet gaat uit van drie strategische doelstellingen. Artikel 3 stelt dat het ruimtelijk economisch beleid tot doel heeft: (1) het voorzien van voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden voor bedrijven in lijn met de economische ambities van Vlaanderen, (2) het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting doelmatiger (dat wil zeggen sneller, efficiënter en effectiever) te maken en (3) zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen, de duurzaamheid te verhogen en de levensduur van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting te verlengen.

De memorie van toelichting (pag. 11) stelt bij dit artikel verder dat *‘... het artikel zelf niet de bedoeling heeft om rechtstreeks juridische gevolgen te creëren maar het interpretatiekader aangeeft voor de overige instrumenten opgenomen in dit decreet en voor de beleidsacties die uitgezet worden in het kader van het ruimtelijk economisch beleid.’*

De Raad stelt vast dat de derde doelstelling *‘aandacht voor het realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen’* onvoldoende doorwerkt doorheen het ontwerpdecreet. De Raad vraagt een volwaardige invulling van de beleidsmatig gewenste *‘verduurzaming’* van bedrijventerreinen.² De Raad herhaalt zijn aanbeveling om dit zeer ruim te bekijken. Het gaat dan onder meer om intensief ruimtegebruik, stapelen van bedrijfsfuncties en collectief gebruik van bedrijfsfuncties.³ De Raad vraagt om ook bij het vastleggen van het gewenste instrumentarium prioriteit te leggen bij duurzaam beheer en inrichting van de economische ruimte.

In die zin betreurt de Raad dat het ontwerpdecreet zeer sterk focust op *‘bedrijventerreinen’* en amper aandacht besteedt aan de economische ruimte binnen het stedelijk gebied. Dit terwijl zeven op de tien bedrijven gelegen is binnen het stedelijk gebied. Het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie stelt: *‘Bijna 80% van alle bedrijfsvestigingen zijn in het woongebied gevestigd. Deze vestigingen vertegenwoordigen 45% van de toegevoegde waarde en 61% van de werkgelegenheid’*. Ook vanuit een verdere evolutie naar een kenniseconomie vraagt de economische ruimte in het stedelijk gebied de nodige aandacht.

5. Proces. De Raad apprecieert de werkwijze om voorafgaandelijk aan dit decreet te werken met een procesnota. De betrokkenheid van de adviesraden en andere partners werd in een vroegtijdige fase georganiseerd. De Raad merkt echter op dat bij de uitwerking van het decreet een arbitraire keuze gemaakt is om bepaalde relevante partners op bilaterale wijze te betrekken. Omdat dit decreet een kader moet creëren voor de uitbouw van duurzame bedrijfslocaties, eventueel met oprichting van beheercomités, zijn bepaalde partners, met name de werknemersorganisaties onvoldoende betrokken geweest om de mogelijkheden en wenselijkheden af te toetsen bij de

² Artikel 2. 1° lid spreekt bijvoorbeeld van *‘duurzame bedrijfsprocessen’*. Het is absoluut noodzakelijk om een eenduidige invulling van deze terminologie aan te geven. In welke context moet duurzaamheid nagestreefd worden?

³ Ter illustratie: Collectief gebruik van bedrijfsfuncties (gezamenlijke laad-, los- en overslagzones, gezamenlijke autowasplaatsen, gezamenlijke parkeerplaatsen, gezamenlijk afvaldepot, gezamenlijke vergaderzalen, flexibele kantoren, gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie), stapelen van bedrijfsfuncties (meerlagig bouwen, bedrijfsverzamelgebouwen, ondergrondse opslag en parkeren), intensief ruimtegebruik (verkavelingspatroon zonder restruimte, schakelen en clusteren van gebouwen, beperken reserve in eigendom van de bedrijven) en intensief ruimtegebruik wat betreft tijdsdimensie (snel hergebruik van vrijgekomen panden of terreinen, flexibele gebouwen, ontwikkelen van brownfields, verdichten door herverkaveling). Vanuit de zorg voor zuinig en kwalitatief ruimtegebruik is er nood aan verdichting en het optimaal benutten van de derde dimensie (vertikaal).

direct betrokken (werknemers). Het duurzaam beheren/herontwikkelen van een bedrijventerrein behelst immers ook elementen van het sociaal overleg die volgens de wet binnen een onderneming moeten besproken worden in de daartoe bestemde organen. De Raad stelt eveneens vast dat het onduidelijk is op welke wijze de bilaterale contacten geleid hebben tot een betere besluitvorming en wijst erop dat transparante beleidsprocessen één van de cruciale elementen is om te komen tot een gedragen regelgeving.

6. Vlaams ambitieniveau. Artikel 3 van het ontwerpdecreet formuleert als eerste doelstelling dat het ruimtelijk economisch beleid tot doel heeft te voorzien in voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden voor bedrijven, in lijn met de economische ambities voor Vlaanderen. De formulering 'in lijn met economische ambities van Vlaanderen' is zeer vaag. In zijn advies over de conceptnota wees de Raad reeds op de diverse goedgekeurde beleidsdocumenten die een kader schetsen voor de economische ambities van Vlaanderen. De Raad wees onder meer op de Europa 2020 strategie die de nadruk legt op slimme groei (onderwijs, kennis en innovatie), duurzame groei (een groenere en meer concurrerende economie die efficiënt omgaat met grondstoffen) en inclusieve groei (veel werkgelegenheid en economische, sociale en territoriale cohesie). In het Vlaams regeerakkoord neemt de transitie naar een groene en duurzame economie een centrale plaats in. In een groene economie worden meer en meer materiaal- en energiekringlopen gesloten waardoor de milieudruk afneemt.

De Raad suggereert om bij deze eerste doelstelling uit te gaan van het voorzien in voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden met het oog op een duurzame en evenwichtige (ruimtelijke) spreiding van tewerkstelling en welvaart in Vlaanderen in het kader van gedeconcentreerde bundeling. Zo wordt ook verwezen naar het begrip 'Territoriale Cohesie' dat in het Europees Verdrag van Lissabon werd geïntroduceerd, als een essentiële schakel tussen het regionaal-economisch beleid en het ruimtelijk beleid.

B. Afstemming ruimtelijk beleid

7. Rol van het ruimtelijk beleid. In de toelichting bij het ontwerpdecreet stelt de Vlaamse Regering duidelijk dat de bestemming van bedrijventerreinen (inclusief de opbouw van de ijzeren voorraad) de verantwoordelijkheid blijft van het ruimtelijk beleid. Ook het Vlaams Regeerakkoord stelde expliciet dat *'de ruimtebalans noch de taakstelling van het RSV door dit decreet zal wijzigen. De bestemming van de bedrijventerreinen, inclusief de aanleg van de ijzeren voorraad, blijft een taak voor de ruimtelijke planning.'* De Raad ondersteunt deze visie en wijst op de belangrijke initiatieven die onder meer met de herziening van het RSV werden geleverd voor een actief ruimtelijk beleid voor bedrijven. De bestaande uitdagingen inzake het ruimtelijk economisch beleid krijgen momenteel ruim aandacht bij de opmaak van het nieuw beleidsplan ruimte. Hierbij zal aandacht moeten gaan naar het uitwerken van een volwaardige visie op ruimte om te ondernemen in Vlaanderen, de noodzakelijke doorvertaling van vernieuwende ruimtelijke principes en concepten en de volwaardige afstemming met de andere ruimtevragende doelgroepen.
8. Monitoring en activering. De Raad stelt vast dat het ontwerpdecreet nog beperkt ingaat op het ruimtelijk aspect. Titel 2 van het ontwerpdecreet is gericht op de ruimtebehoefte voor economische activiteiten en bevat drie korte artikels. Artikel 5 bepaalt dat de Vlaamse Regering een methodiek kan uittekenen om de ruimtebehoeftenramingen voor economische activiteiten op te maken. Artikel 6 stelt verder dat de Vlaamse Regering typologieën van bedrijventerreinen en economische locaties kan bepalen en schaalniveaus kan definiëren waarop het concept ijzeren voorraad toegepast moet worden. Artikel 7 levert vervolgens de decretale basis voor het

definiëren van een doelgroepenbeleid.

Met het ontwerpdecreet wil de Vlaamse Regering aldus de ruimtebehoefte ramen voor de economische activiteiten. De Raad vindt het positief dat aandacht gaat naar monitoring. Via monitoring zullen de beleidsopgaven duidelijk worden op vlak van de nood aan nieuwe bedrijventerreinen, de ontwikkeling van knelpuntterreinen en onbenutte percelen, de sanering en herinrichting van brownfields en verouderde bedrijventerreinen en de te desaffacteren bedrijventerreinen.

SARO herhaalt (cf. voorgaande paragraaf) de rol van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening in het 'gelijktijdig en gelijkwaardig' afwegen van de verschillende ruimtevragen. Het aanbod aan bedrijventerreinen zal gerealiseerd moeten worden binnen het kader van het ruimtelijk beleid. Uitgaande van een volwaardig partnerschap is het positief dat hier input geleverd wordt vanuit de diverse sectoren. In die zin vindt de Raad het positief dat het beleidsdomein Economie aandacht heeft voor een volwaardige monitoring van de ruimtevraag en het ruimteaanbod.

9. Definitie bedrijventerrein. Het ontwerpdecreet geeft een zeer eigen invulling aan de definitie van 'bedrijventerrein'. Artikel 2, 4° definieert een bedrijventerrein als *'een zone, buiten een afgebakend zeehavengebied, die bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven, inclusief de bouwnijverheid en het transport, handel en commerciële en niet-commerciële dienstverlening en afvalverwerking en recyclage, met uitzondering van de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor kleinhandelsactiviteiten, horeca en kantoren.'* De memorie van toelichting verduidelijkt dat dit begrip gebaseerd is op de definitie opgenomen in het RSV, maar werd aangepast aan het doel van het decreet ruimtelijke economie, nl. het verlenen van specifieke steun op maat van deze terreinen.

De Raad betreurt dat deze definitie onvoldoende is afgestemd met het RSV en dat deze definitie van bedrijventerrein toch zeer sterk afwijkt van de definitie die gehanteerd wordt in het RSV. Zo stelt de Raad bijvoorbeeld vast dat bedrijventerreinen binnen de afgebakende zeehavengebieden worden uitgesloten. Zeker wat betreft de bepalingen inzake de ruimtebehoefte (artikels 5 t.e.m. 7) zou dit tot een zeer verwarrende interpretatie kunnen leiden. Dit zou immers betekenen dat bij het monitoren van het aanbod van bedrijventerreinen de terreinen binnen de afgebakende zeehavengebieden niet zouden worden meegenomen.

Bovendien stelt de Raad vast dat de definitie van bedrijventerrein rechtstreeks wordt gekoppeld aan een bestemming. Deze invulling strookt niet met de ruimtelijke invulling. Met uitzondering van de specifieke regionale bedrijventerreinen (de kleinhandelszones) wordt geen handel meer toegelaten op bedrijventerreinen. Dit geldt tevens voor de commerciële en niet-commerciële dienstverlening. De vraag moet gesteld worden of alle hier vermelde functies wel thuishoren op een bedrijventerrein.

10. Concept ijzeren voorraad. Artikel 6 bepaalt dat Vlaamse Regering typologieën van bedrijventerreinen en economische locaties kan bepalen en schaalniveaus definiëren waarop het concept ijzeren voorraad moet toegepast worden. De Raad stelt tevens vast dat het ontwerpdecreet een eigen invulling geeft aan het concept van ijzeren voorraad (artikel 2, 6°).

Ook hier wijst de Raad op de gebrekkige afstemming met het ruimtelijk beleid. Ook ruimtelijke ordening bepaalt een typologie van bedrijventerreinen en economische locaties. In het licht van beleidsintegratie is het noodzakelijk om hier een duidelijke en volledige afstemming tussen beide beleidsdomeinen te realiseren.

Binnen het concept van de ijzeren voorraad wordt alleen uitgegaan van aanbod aan bouwrijpe en uit te rusten bedrijventerreinen. Ook de voorraad te hergebruiken gebouwen en/of terreinen moet binnen dit concept ingebracht worden. Enkel op die manier kan sprake zijn van een

duurzaam ruimtegebruik. SARO pleit er voor om het concept ijzeren voorraad verder te concretiseren en uit te voeren via het ruimtelijk beleid. Bij de huidige opmaak van het beleidsplan ruimte Vlaanderen wordt hier aandacht aan besteed en dit binnen het kader van een volwaardig afgewogen ruimtelijk beleid voor alle ruimtebehoevende actoren.

Het voorliggend ontwerpdecreet en de erin opgenomen decretale verankering van de 'ijzeren voorraad' mag hier geen afbreuk aan doen en mag aldus geen uitzondering vormen of een inbraak plegen op de principes inzake ruimtelijke planning. Er moet vermeden worden dat er een onevenwicht wordt gecreëerd ten nadele van andere ruimtebehoevende sectoren. Het principe van de ijzeren voorraad is overigens niets meer dan de verwoording van een algemeen principe dat er voldoende aanbod moet zijn om aan de maatschappelijk verantwoorde behoeften te voldoen. Dit geldt voor alle ruimtebehoevende sectoren.

11. Doelgroepenbeleid. Artikel 7 stelt dat de Vlaamse Regering doelgroepen kan definiëren waarvoor ze een specifiek locatiebeleid bepaalt. Het is bijzonder vaag over welke doelgroepen het gaat en welke finaliteit deze doelgroepen en het locatiebeleid hebben. Ook hier is het onduidelijk hoe dit in relatie staat tot het ruimtelijk beleid.

C. Instrumentarium

12. Nood aan afstemming. Het grootste deel van het ontwerpdecreet is gericht op het vastleggen van (financiële) instrumenten voor het aanbod voor bedrijfshuisvesting. Een zeer ruime waaier aan steunmaatregelen wordt in het ontwerpdecreet vastgelegd (gaande van steun voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten tot steun voor strategische bedrijventerreinen en steun voor verwerving van bedrijventerreinen).

SARO is van oordeel dat de focus hierbij te veel ligt op het proberen wegwerken van juridisch-technische problemen. Een overkoepelende visie over het inzetten van instrumenten ontbreekt. Tal van instrumenten blijven geregeld via andere wetgeving. Een afstemming met onder meer het brownfielddecreet is onduidelijk. Het is een gemiste kans om te opteren voor één nieuw globaal decreet (eventueel verankerd aan het grond- en pandendecreet). Dit zou leiden tot uniformiteit, eenduidigheid, een ruimer toepassingsgebied en integratie.

13. Vraag naar priorisering. Zoals het ontwerpdecreet momenteel is opgevat is het toepassingsgebied voor het verlenen van financiële steun zeer breed opgevat. De verschillende instrumenten moeten nog verder ingevuld worden via diverse uitvoeringsbesluiten (o.a. minimale en maximale steun, steunpercentage).⁴ De nota aan de Vlaamse Regering benadrukt dat er geen toename zal zijn van de beschikbare kredieten. Bij de verdere invulling van de steunmaatregelen zullen er aldus duidelijke keuzes moeten gemaakt worden. De Raad vraagt uitdrukkelijk om prioriteit te leggen bij de derde strategische doelstelling met name het zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik.

Zo stelt de Raad bijvoorbeeld vast dat de bepalingen inzake de steun voor de aankoop van gronden en gebouwen zeer ruim geformuleerd is (artikel 13) en dat voorzien is dat de Vlaamse Regering zelf actie hiertoe kan nemen. Gezien het belang van de derde strategisch doelstelling (zorgvuldig ruimtegebruik) vraagt de Raad prioriteit voor steun aan de bestrijding van leegstand en verlaten bedrijfssites, de opwaardering van stedelijke gebieden en de sanering of herinrichting van bedrijfsgebouwen.

⁴ Artikel 85 van het ontwerpdecreet bepaalt: 'Er kan op basis van een steunregeling als vermeld in dit decreet slechts steun in de zin van artikel 107 van het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie toegekend worden na de inwerkingtreding van de desbetreffende uitvoeringsbesluiten.'

Het is positief dat in de toekomst enkel nog middelen zouden worden versterkt voor de realisatie van een bedrijventerrein, wanneer blijkt dat deze projecten zonder deze subsidies niet rendabel zijn. Dit zal in de praktijk vooral neerkomen op een verschuiving van ondersteuning van greenfields naar een ondersteuning van brownfields en herontwikkeling van bestaande terreinen. SARO kan zich hierin vinden. Positief is eveneens dat de subsidies niet actor-afhankelijk zijn, maar doelgericht.

14. Aankoop van gronden en gebouwen. Artikels 13 en 14 regelen de aankoop van gronden. De Raad vraagt om te benadrukken dat deze maatregelen van toepassing zijn binnen de bestemde gebieden voor economische activiteit en dus bijvoorbeeld niet voor nieuwe projecten waaruit dan later een bestemmingswijziging zou moeten voortvloeien. Dit moet duidelijk zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat het aankopen van gebouwen en gronden met het oog op terbeschikkingstelling geldt binnen de geëigende bestemmingen. Bovendien is het merkwaardig dat artikel 13 beperkt blijft tot de Vlaamse Regering en niet uitgebreid wordt naar de provincies, gemeenten, POM's, intercommunales en andere publiekrechtelijke rechtsvormen.

D. Onteigening

15. Onteigening. Het ontwerpdecreet bevat tal van bepalingen inzake onteigening van onroerende goederen en voorziet in een regelgeving om de onteigening te versnellen. De Raad heeft hieromtrent nog tal van vragen. De Raad gaat hierna verder op in. Algemeen betreurt de Raad dat er werd geopteerd om de problematiek van onteigeningen te regelen in een specifieke aparte decretale basis. Een globale integrale benadering die streeft naar eenheid en uniformiteit van de onteigeningsproblematiek dringt zich op.

16. Zelfrealisatiebeginsel. In diverse sectorale regelingen is het zelfrealisatiebeginsel opgenomen. Artikel 2.4.3,§2, van de VCRO stelt: *'wanneer de onteigening de ordening tot doel heeft van een gedeelte van het grondgebied dat krachtens een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan daartoe aangeduid is, kan de eigenaar of kunnen de eigenaars onder de voorwaarden bepaald in het tweede en derde lid, vragen om met de uitvoering van de ordeningswerken te worden belast'*. Voor de sanering van verloederde wijken is de zelfrealisatie gedeeltelijk geregeld in artikel 6 van de Onteigeningswet Verloederde Wijken.⁵

In voorliggend ontwerpdecreet is het zelfrealisatiebeginsel niet opgenomen. Als de onteigenende instantie zich beroept op de VCRO zou zelfrealisatie mogelijk zijn, als ze zich echter beroept op voorliggend ontwerpdecreet niet.

Uit de afwezigheid van een uitdrukkelijke specifieke regeling kan echter niet worden afgeleid dat het principe van de zelfrealisatie niet van toepassing zou zijn. Het vloeit immers voort uit artikel 16 van de Grondwet.

In de praktijk wordt in het algemeen - en inzake bedrijventerreinen in het bijzonder - een duidelijk gemis ervaren aan concrete richtlijnen met betrekking tot de mogelijke invulling en toepassing van het zelfrealisatiebeginsel. Het is voor de SARO daarom aangewezen dat de Vlaamse Regering - mede gelet op de bevoegdheid inzake het verlenen van onteigeningsmachtigingen - hierover verdere verduidelijking verschaft.

17. Artikel 16 stelt dat de Vlaamse Regering diverse actoren (o.a. provincies, gemeenten, verenigingen van gemeenten, autonome gemeentebedrijven, Vlaamse openbare instellingen) kan machtigen tot

⁵ Wet van 1 juli 1858 betreffende de onteigening ter sanering van verloederde wijken, BS 4 juli 1858.

onteigening. Het is niet duidelijk op grond van welke criteria de Vlaamse overheid de keuze zal bepalen indien er meerdere gegadigden zijn voor eenzelfde terrein.

Opmerkelijk bij artikel 16 is dat er in de memorie van toelichting sprake is van onteigeningen buiten de planologische contour voor de realisatie van onder meer buffers, waterbuffers.

- 18. Onteigeningsvergoeding.** SARO stelt vast dat nergens in het ontwerpdecreet wordt verduidelijkt hoe de waardebeoordeling van de onteigeningsvergoeding zal gebeuren. De voorgestelde onteigeningsregeling vervangt de artikels 73 tot 78 van het decreet van 19 december 2003.⁶ Deze bepalingen voorzagen evenmin in een specifieke onteigeningsvergoeding zodat het gemeen recht van toepassing blijft. Dit houdt in dat met de planbestemming rekening moet worden gehouden.

Het afwijkend uitzonderingsregime dat in de VCRO is voorzien, kan niet generiek worden toegepast. In een recent arrest van 8 december 2011 heeft het Grondwettelijk Hof de grondwettigheid van dit uitzonderingsregime bevestigd (arrest nr. 186/2011 van 8 december 2011). De planologische neutraliteit (dat bij uitzondering in de VCRO is opgenomen) geldt daarom uitsluitend wanneer onteigend wordt ter uitvoering van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Indien onteigend wordt voor een ander doel, moet rekening gehouden worden met de waardevermindering of waardevermeerdering die uit het ruimtelijk uitvoeringsplan voortspuit. Het verdient aanbeveling één en ander te verduidelijken in de Memorie van Toelichting.

In dit verband herhaalt SARO zijn vraag om in de toekomst slechts één rechtsgrond te weerhouden. Dit vermijdt overlapregulering en de ermee gepaard gaande conflicten. Afhankelijk van de rechtsgrond, zal nu immers de ene keer de planologische neutraliteit gelden en de andere keer niet.

- 19. Artikel 17 en artikel 18.** Artikel 2.4.4, §1, van de VCRO bepaalt de inhoud van een onteigeningsplan en stelt onder meer: *‘... en met de naam van de eigenaars volgens de kadastrale gegevens’*. Hierdoor is er eenduidigheid hoe de namen van de eigenaars moeten achterhaald worden. In artikel 17 van voorliggend ontwerpdecreet wordt deze duidelijkheid niet gegeven wat tot procedurefouten kan leiden wanneer bijvoorbeeld de eigenaar volgens het kadaster verschilt van deze volgens de registratie (vb. omdat er zeer recent een verkoop is geweest of dat er door een echtscheiding op verschillende adressen moet worden aangeschreven).

In artikel 17 is het niet duidelijk wat bedoeld wordt met *‘en hun bestemming onttrokken’*. Wordt hiermee de bestemming volgens een bestemmingsplan bedoeld of hun feitelijke bestemming als openbare weg of waterweg?

Artikel 18 bepaalt dat het ‘openbaar onderzoek’ duidelijk zichtbaar wordt aangeplakt. De Raad stelt dat ‘de aankondiging van het openbaar onderzoek’ moet worden aangeplakt of aangekondigd (cf. VCRO art. 2.2.14, §2).

- 20. Onteigeningsdreiging.** De VCRO voorziet een dubbel mechanisme om de onteigeningsdreiging te beperken.⁷ Artikel 22 van het voorliggend ontwerpdecreet bevat een quasi identieke bepaling. Het

⁶ Decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004, die de wijze regelen waarop de overheid terreinen kan verwerven om ze aan te wenden voor de uitrusting en de terbeschikkingstelling van bedrijventerreinen.

⁷ Artikel 2.4.4, §2, van de VCRO bepaalt dat het onteigeningsplan ter verwezenlijking van het ruimtelijk uitvoeringsplan, uiterlijk binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van dat ruimtelijk uitvoeringsplan definitief moet worden vastgesteld. Na het verstrijken van die termijn kan op basis van het bewuste uitvoeringsplan geen onteigeningsplan meer worden vastgesteld. De onteigeningsdreiging is daardoor beperkt tot vijf jaar na de vaststelling van het RUP. Artikel 2.4.8 van de VCRO bepaalt bovendien dat wanneer binnen deze termijn van vijf jaar niet begonnen is, de eigenaar de onteigende instantie kan verzoeken af te zien van de onteigening van zijn goed. Uit de samenlezing van beide artikels volgt dan dat indien de onteigeningsprocedure niet is begonnen binnen een termijn van tien jaar na de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan, de eigenaar aan de kandidaat-onteigenaar kan verzoeken om van de onteigening af te zien. Als de onteigende instantie niet afziet van het

is echter onduidelijk hoe deze nieuwe bepaling zich verhoudt tot de bepalingen in de VCRO.

De vaststelling van een onteigeningsplan meer dan vijf jaar na de inwerkingtreding van een ruimtelijk uitvoeringsplan is niet meer mogelijk op basis van de VCRO, maar wel op basis van voorliggend ontwerpdecreet. De gerechtelijke onteigeningsprocedure zal hoe dan ook moeten opgestart worden binnen de vijf jaar na de goedkeuring van het onteigeningsplan. Bij dit alles moet wel voor ogen worden gehouden dat een kandidaat-onteigenaar geen onbeperkte keuzevrijheid heeft om een habilitatie of rechtsgrond te weerhouden op grond waarvan de administratieve onteigeningsprocedure zou worden gevoerd en dat men niet zonder meer zou kunnen wisselen van habilitatie, aldus recente rechtspraak van de Raad van State (Raad van State, 29 juli 2010, nr. 206.852). Men zal dus niet elke onteigening kunnen herleiden tot een onteigening ter verwezenlijking van het voorgenomen decreet ruimtelijke economie of ter verwezenlijking van de VCRO. Uiteraard heeft de rechterlijke macht in deze weliswaar slechts een marginale toetsing.

Hieruit kan in elk geval afgeleid worden dat, indien wordt onteigend op basis van de VCRO, de gerechtelijke onteigeningsprocedure gestart moet zijn binnen een periode van 12 jaar na de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan, ten minste wanneer een betrokken eigenaar de kandidaat-onteigenaar uitdrukkelijk heeft verzocht af te zien van de onteigening, onmiddellijk na het verstrijken van de termijn van vijf jaar. Het verzoek van de eigenaar is immers niet aan een vervaltermijn verbonden, in tegenstelling tot de antwoordtermijn van de overheid, welke zes maanden bedraagt te rekenen vanaf de ontvangst van het verzoek. Precies een termijn van twaalf jaar werd door het Europees Hof Mensenrechten reeds problematisch bevonden.⁸ Het is alvast wenselijk om de problematiek van de onteigeningsdreiging grondig te evalueren en af te stemmen.

21. Artikel 20. Dit artikel is gebaseerd op het decreet van 10 december 2010. Dit decreet maakte het mogelijk dat provincies, gemeenten en OCMW's beroep kunnen doen op landmeters-experten om - naast het Comité van Aankoop of de Ontvangers van Registratie – schattingsverslagen op te stellen bij de aan- of verkoop van onroerende goederen. Deze verbreding zou een oplossing moeten bieden voor het probleem van achterstand en onderbemanning binnen de aankoopcomités of ontvangers van registratie. Een achterliggende doelstelling was o.m. om vrije beroepen de mogelijkheid te geven om taken van overheden over te nemen. Tegen dit decreet werd een procedure voor het Grondwettelijk Hof opgestart wegens schending van het gelijkheidsbeginsel. Door de bevoegdheid te beperken tot landmeters-experten worden andere beroepen uitgesloten die op vandaag eveneens schattingen verrichten (o.a. architecten, notarissen, makelaars). Indien het Grondwettelijk Hof het decreet van 10 december 2010 zou vernietigen, zou dit in het kader van een verkorte procedure ook de desbetreffende bepalingen uit voorliggend ontwerpdecreet kunnen schorsen.
22. Recht van wederoverdracht. Artikel 23 regelt het recht op wederverkoop. Dit artikel sluit echter niet aan bij de Memorie van Toelichting. Hierin staat: *'Dit artikel sluit onder voorwaarden het recht op wederoverdracht uit. Het recht van wederoverdracht wordt met name uitgesloten indien de koper zich ertoe verbindt het onteigeningsdoel te verwezenlijken. ... Het artikel moet het mogelijk maken om de onteigende gronden ook voor PPS-context te ontwikkelen en op de markt te brengen.'*

voornemen om te onteigenen, dan dient deze binnen twee jaar, te rekenen vanaf de aangetekende brief waarmee ze de verzoeker op de hoogte brengt van haar beslissing, de onteigeningsprocedure aan te vatten, zo niet vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

⁸ Europees Hof Mensenrechten, Pietrzak t. Polen, 8 januari 2008, T.R.O.S., 2008, 181, noot S. Boullart 'vergoeding voor onteigeningsdreiging'

Het recht van wederoverdracht heeft betrekking op het feit dat gronden die effectief werden onteigend voor het specifiek doel van algemeen nut, maar uiteindelijk die bestemming niet krijgen, door de oorspronkelijke eigenaars kunnen teruggevorderd worden. Het is een recht waardoor de onteigende de mogelijkheid krijgt terug in het bezit van zijn goed te treden, wanneer de oorzaak van algemeen nut die de buitenbezitstelling motiveerde, is weggevallen. Het is dus een vrijwaringsregel die ertoe strekt het privaat eigendom te beschermen tegen willekeur of onrechtmatige onteigeningen. Er lijkt geen redelijke verantwoording te zijn om dit recht te ontzeggen aan de onteigende, die eveneens bereid is om zich ertoe te verbinden het onteigeningsdoel te verwezenlijken.⁹

Artikels 73 tot 78 van het decreet van 19 december 2003 (die met voorliggend ontwerpdecreet worden afgeschaft) voorzien niet in dergelijke afschaffing van het recht van wederoverdracht. In het licht van het rechtszekerheidsbeginsel is het daarom alvast noodzakelijk om een gebeurlijke afschaffing van het recht van wederoverdracht te koppelen aan de nodige overgangsbepalingen, zodat onder meer niet geïnterefeerd wordt in eventuele lopende juridische geschillen.

Bijkomend aandachtspunt is dat voorliggend ontwerpdecreet niet van toepassing is op o.a. zones die bestemd zijn voor kleinhandelsactiviteiten, horeca en kantoren. Deze worden uitdrukkelijk uitgesloten uit de definitie van bedrijventerrein. Het lijkt moeilijk te verantwoorden waarom het recht van wederoverdracht zou worden ontzegd aan de eigenaars van bedrijventerreinen die niet hoofdzakelijk bestemd zijn voor kantoren, horeca en kleinhandel.

Ten slotte merkt de Raad op dat artikel 23 voorziet tot het opnemen in onderhandse en authentieke akten van het verplicht gebruik van de gronden met oog op het initieel oogmerk van de onteigening. Indien de verkoper (de onteigenende instantie) deze clausule niet heeft laten opnemen, is de koper gehouden tot een vrijwaring van de onteigenende instantie voor alle schade en kosten ten gevolge van de niet-verwezenlijking van het onteigeningsdoel. Logischer is echter dat de verkoper, de onteigenende instantie zelf, erop toeziet dat artikel 23 toegepast wordt. Thans wentelt men een tekortkoming aan de eigen verplichting af op de koper.

- 23. Terugkooprecht.** Naast de regelgeving om de onteigening te versnellen voorziet het ontwerpdecreet in een vernieuwd en gemoderniseerd terugkooprecht op onbenutte of niet conform de contractuele afspraken benutte gronden (artikel 25 t.e.m. artikel 34).

De nieuwe regeling voorziet in een evenwicht tussen de belangen van het beheer van bedrijventerreinen en de belangen van de eigenaars van de onbenutte gronden. Zo wordt bepaald dat het terugkooprecht een laatste stap is in een trapsgewijze benadering, waarbij de gronden gedurende minimaal twee jaar niet benut worden, waarna de eigenaar in gebreke gesteld wordt en gedurende één jaar de kans krijgt om de vastgestelde gebreken te remediëren. Indien na dit jaar de gronden nog steeds of opnieuw onbenut blijven, kan de terugkoop plaatsvinden tegen een vastgestelde prijs.

In de Memorie van Toelichting wordt uitgebreid gemotiveerd dat het Vlaams Gewest bevoegd is om dergelijke regeling inzake terugkooprecht in te voeren. Voor gronden van private ontwikkelaars die bijvoorbeeld geen beroep doen op ondersteuning zouden de publiekrechtelijke rechtspersonen de techniek van het recht van terugkoop enkel kunnen laten opnemen indien hierover een overeenkomst bestaat met de private ontwikkelaars. Het verdient aanbeveling te verduidelijken dat de afgifte van de benodigde vergunningen voor de ontwikkeling van het

⁹ Uit de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens blijkt alvast dat het bestaan van een recht van wederafstand niet mag ontbreken in de rechtsbescherming van eigendom in een rechtstaat. (B. NACKAERTS, 'Het recht van wederafstand' in J.GHYSELS, R. PALMANS en A. VAN OEVELEN (eds), *De onteigeningsprocedure*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 228-231 en 279 ev.).

bedrijventerrein op geen enkele manier afhankelijk mag gemaakt worden van het afsluiten van dergelijke overeenkomsten. In de praktijk bestaat dergelijke vrees.

Anderzijds vereist het ontwerpdecreet de absolute voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop alvorens goederen verder verkocht kunnen worden. Dit is een verregaande maatregel die aanleiding kan geven tot willekeur ten aanzien van de kandidaat-kopers van grond voor bedrijventerreinen. Immers de weigering van één van de begunstigten zou volstaan om een verdere verkoop te blokkeren, zolang de weigering maar niet ingegeven is vanuit financiële overwegingen. Deze bepaling komt wellicht op gespannen voet te staan met de Europese en verdragsrechtelijke bepalingen inzake vrij verkeer van vestiging, diensten en kapitaal en de bescherming van het eigendomsrecht. Er zijn minder stringente oplossingen mogelijk om ervoor te zorgen dat de kandidaat-ondernemers hun activiteiten uitoefenen conform de geldende voorschriften. Hetzelfde geldt voor de voorgenomen bepaling dat de begunstigde van het recht van terugkoop op geen enkele manier gehouden is om intussen gevestigde genots- en gebruiksrechten te vergoeden indien hij zijn recht van terugkoop uitoefent.

24. Artikel 27§1,1°. Ten aanzien van dit artikel merkt de Raad op dat men er moet over waken dat dit artikel geen rem inhoudt voor bedrijven om te evolueren naar een andere bedrijfseconomische activiteit op eenzelfde terrein. Het zou bijvoorbeeld kunnen inhouden dat de evolutie van productie naar exclusief verdeling niet meer mogelijk zou zijn.
25. Artikel 29. Dit artikel gaat uit van een loskoppeling van de waarde van grond en gebouwen. Dit zal ongetwijfeld leiden tot een escalatie aan geschillen. De venale waarde van een bedrijfspand zonder grond valt niet eenvoudig te bepalen. Het is bijvoorbeeld onduidelijk wat de waarde is van een betoncentrale zonder grond.
26. Artikel 30. De Raad merkt op dat dit artikel verlamrend zou kunnen werken. Het is bijvoorbeeld onduidelijk wat de rechten zijn van een onderneming waaraan geen toestemming tot verkoop wordt verleend en waar evenmin van een terugkooprecht of wederovername gebruik wordt gemaakt. Hierdoor kan een impasse ontstaan.
27. Artikel 32. Dit artikel bepaalt dat de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername de ingebrekestelling en aanmaning moet versturen binnen een periode van tien jaar. De Raad meent dat een periode van tien jaar onredelijk lang is.

E. Actieplannen

28. De nota aan de Vlaamse Regering (pag. 14) verduidelijkt dat - sinds de goedkeuring van de procesnota – naast het ontwerpdecreet ook twee actieplannen werden uitgewerkt, die momenteel worden geïmplementeerd. Het betreft een actieplan 'economisch locatiebeleid' en een actieplan 'activering van on(der)benutte bedrijventerreinen'.
29. Het actieplan 'economisch locatiebeleid'. Dit actieplan is gericht op het in kaart brengen van het ruimteaanbod en de ruimtevraag en een gebiedsgerichte regie van de planning en de realisatie van bedrijventerreinen. De Raad verwijst naar zijn bemerkingen in voorliggend advies ten aanzien van de afstemming met het ruimtelijk beleid (cf. deel B van dit advies). In die zin betreurt de Raad dat in de nota aan de Vlaamse Regering (pag. 15) enkel gesteld wordt dat de ruimtevraagtekorten gevraagd worden aan de Resoc's. De Raad benadrukt dat de diverse onderzoeken moeten worden samengelegd.

De Raad vindt het wel positief dat de nota aan de Vlaamse Regering vermeldt dat *'in navolging van het SARO-advies de strategische adviesraden kunnen betrokken worden bij het opzet en de resultaatgerichtheid van de ruimtebehoefteraming'*. De Raad gaat er alvast van uit dat dit ook

effectief zal gebeuren.

30. Het actieplan 'activering van on(der)benutte bedrijventerreinen'. In functie van de strategische doelstelling 'bewerkstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik' werd een evaluatie uitgevoerd van de aanpak van onbenutte bedrijfskavels via de zogenaamde onderhandelingsteams. Op basis van deze evaluatie wordt in de nota aan de Vlaamse Regering een actieplan voor de activering van on(der)benutte bedrijfskavels voorgesteld. De Raad staat zeer positief ten aanzien van dit actieplan. Hij stelt vast dat de voorbije jaren reeds ongeveer 700ha werd geactiveerd door communicatie en knelpuntoplossende capaciteit van de onderhandelingsteams (en dus zonder de inzet van harde maatregelen).

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN



Advies

Voorontwerp van decreet ruimtelijke economie

Brussel, 8 februari 2012

advies serv.doc

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

Wetstraat 34-36, 1040 Brussel • T +32 2 209 01 11 • F +32 2 217 70 08 • info@serv.be • www.serv.be

Adviesvraag: Vraag om advies over het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie
Adviesvrager: Kris Peeters, minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van
Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid
Ontvangst adviesvraag: 23 december 2011
Adviestermijn: 30 werkdagen
Decretale opdracht: SERV-decreet 7 mei 2004 art. 20 (SAR-functie)

Goedkeuring dagelijks bestuur SERV: 8 februari 2012
Bekrachtiging raad: 15 februari 2012

Het advies kwam tot stand in samenwerking met Niet van toepassing



Aan de heer Kris Peeters
Minister-president van de Vlaamse regering
en Vlaams minister van Economie, Buitenlands
Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid
Martelaarsplein 19
1000 Brussel

contactpersoon
Wim Knaepen
wknaepen@serv.be

Alfons Roebben
aroebben@serv.be

ons kenmerk
SERV_BR_20120208_Ruimtelijk_economisch_beleid_arit

Brussel
8 februari 2012

Vraag om advies over het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie

Mijnheer de Minister-president,

Op 23 december 2011 heeft u de SERV om advies gevraagd over het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie.

Hierbij vindt u het advies van de SERV, onder voorbehoud van bekrachtiging door de raad op 15 februari 2012.

De raad ervaart het totstandkomingsproces van het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie, dat startte met een ruime consultatie in een vroege fase, als een positieve samenwerking.

De raad is echter van oordeel dat het voorontwerp van decreet voor sommige aspecten te beperkt is uitgewerkt en dat de derde doelstelling, zoals verwoord onder art. 3 van het voorontwerp van decreet, onvoldoende doorwerkt doorheen het ontwerp van decreet.

Ook stelt de raad vast dat het decreet veel ruimte tot invulling overlaat aan de uitvoeringsbesluiten.

De raad dringt daarom aan op verdere betrokkenheid via advisering over deze uitvoeringsbesluiten.

Hoogachtend

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Karel Van Eetvelt
voorzitter

Bijlage(n):1

Kopie:



Inhoud

Krachtlijnen van het advies.....	81
Inleiding.....	82
1. Algemene beschouwingen	82
1.1. Ruime consultatie in vroege fase.....	82
1.2. Bedrijfshuisvestingsbeleid is geïntegreerd beleid.....	83
1.3. Bedrijfshuisvestingsbeleid is tevens duurzaam beleid	83
2. Bespreking van het decreet	84
2.1. Rechtsgrond aflijnen voor steunregelingen	84
2.2. Nood aan volwaardige visie op de invulling van ruimtelijk economisch beleid ..	85
2.3. Afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen.....	85
2.4. Verankering partnerschapsmodel in het decreet	85
2.5. Lokale besturen betrokken d.m.v. duidelijke rol.....	86
2.6. Instrumenten van het decreet voor gebiedsontwikkeling	86
3. Bespreking van de actieplannen.....	86
3.1. Actieplan - Economisch Lokatiebeleid.....	86
3.2. Actieplan - Activering on(der)benutte bedrijventerreinen	87
3.3. Activeringsbeleid d.m.v. onderhandelingsteams en een heffingssysteem.....	87

Krachtlijnen van het advies

De raad ziet het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie als een stap in een continu consultatieproces dat startte met een ruime consultatie in een vroege fase.

Omdat het ruimtelijk economisch beleid geen afzonderlijk bevoegdheidsdomein is, suggereert de raad om het partnerschapsmodel te verankeren in het decreet. Een dergelijke verankering bevordert de werkzaamheid van het model tussen de beleidsdomeinen economie en ruimtelijke ordening. Het partnerschapsmodel wordt op deze wijze een structureel element van de regelingen betreffende ruimtelijke economie en zal zodoende verkokering tegengaan.

Het voorliggend ontwerp van decreet moet volgens de raad een integraal bedrijfs-huisvestingsbeleid met drie dimensies mogelijk maken:

- een afstemming van de economische ruimtebehoevende functie binnen een groter geheel van andere ruimtebehoevende sectoren;
- beleidsdomein overschrijdende ontwikkelingen waarbij o.a. duurzaamheids-, mobiliteits- en tewerkstellingsinvallshoeken elkaar op integrale en coherente wijze aanvullen;
- een wederzijds voedende ‘top down en bottom-up’ benadering.

Een doelmatige implementatie van het decreet ruimtelijke economie kan volgens de raad niet los gezien worden van andere beleidsprocessen die momenteel aan de gang zijn, zoals: “interne staatshervorming”, “Beleidsplan Ruimte Vlaanderen”, “versnelling investeringsprojecten”, “dossier van de unieke omgevingsvergunning”, “intern hervormingsproces beleidsdomein ruimtelijke ordening”, “startnota Winkelen in Vlaanderen”, “afwegingskader voor de inplanting van grootschalige detailhandel – regelgeving rond kernversterking en winkellinten”, “.....”

Een doelmatig ruimtelijk–economisch beleid kan volgens de raad alleen gevoerd worden door rekening te houden met de subregionale en lokale ontwikkelde visies die doorwerken tot in het Vlaamse beleid.

Volgens de raad moet de samenwerking tussen het gewest en de lokale besturen, met respect voor ieders rol, ook op regelmatige tijdstippen geëvalueerd worden aan de hand van boordtabellen.

Ook is de raad van oordeel dat de resultaten van een beleidsevaluatie over lokale heffingen niet moet afgewacht worden vooraleer aan de slag te gaan met een vernieuwd voorstel van Vlaamse heffing. De raad pleit nog steeds voor een Vlaams uniformiteits-systeem, zij het onder voorwaarden en op basis van een efficiënte monitoring en categorisering, om het aanbod gedreven beleid te versterken.

Niettemin adviseert de raad om de activering van onbenutte percelen in eerste instantie te stimuleren via onderhandelingsteams. Een heffingssysteem of zelfs onteigening vormt voor de raad een laatste stap in het activeringsproces.

Inleiding

De SERV wordt door de Vlaamse minister-president om advies gevraagd over het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie. Eerder gaf de SERV advies¹ over de procesnota „ruimtelijke economie als aanloop naar de introductie van voorliggend decreet.

Het onderwerp van dit SERV-advies is naast ‘het voorontwerp van decreet’ ook het ‘Actieplan Economisch Locatiebeleid’ en het ‘Actieplan Activering on(der)benutte bedrijventerreinen’ die beiden parallel met het decreet ruimtelijke economie worden geïmplementeerd.

1. Algemene beschouwingen

1.1. Ruime consultatie in vroege fase

De raad benadrukt dat de vroege betrokkenheid van de SERV, in samenwerking met derde belanghebbende partijen, in de adviesvoorbereiding gunstige ontwikkelingen tot gevolg heeft. Ook is er op heel wat vragen en punten van het SERV-advies ‘Procesnota Ruimtelijke Economie’ positief gereageerd. In dit advies stelde de raad dat de vorige consultatieronde slechts het vertrekpunt voor een stapsgewijs continu consultatieproces is dat finaal, en op korte termijn, moet uitmonden in een effectieve inbreng van de sector economie in de ruimtelijke ordening.

De raad benadrukt echter ook dat een verticale wederzijds voedende top down en bottom up benadering in de toekomst moet blijven bestaan. Naar analogie met zijn standpunten ten aanzien van het streekoverleg, is het voor de raad evident dat de Vlaamse overheid bij de verdere ontwikkeling van een bedrijfshuisvestingsbeleid rekening houdt met de subregionale en lokale dynamiek zodat de visies die in streekpacten² ontwikkeld worden, kunnen doorstromen naar het Vlaamse beleid.

¹ SERV, Advies Procesnota Ruimtelijke Economie, Brussel, 13 april 2011.

² Voor de standpunten van de SERV over het streekoverleg en de streekpacten, zie onder meer: Standpunt over het ruimtelijk economisch beleid in Vlaanderen en de ontwikkeling van een strategisch sociaal-economisch streekoverleg, 8 december 1999; Advies over het voorontwerp van decreet betreffende het statuut, de werking, de taken en de bevoegdheden van de erkende regionale samenwerkingsverbanden, de sociaal-economische raden van de regio en de regionale sociaal-economische overlegcomités, 10 september 2003; Advies over het voorontwerp van decreet houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, 21 januari 2004; aanbeveling – de verdere ontwikkeling van een sociaal-economisch streekbeleid in de context van de RESOC en SERR. Belangrijke aandachtspunten van de sociale partners bij de invulling van het sociaal-economisch streekbeleid, 11 mei 2005; Aanbeveling over de draagwijdte en opvolging van de streekpacten, 14 november 2007; Aanbeveling over de werking van het sociaal-economisch streekoverleg 12 november 2008.

1.2. Bedrijfshuisvestingsbeleid is geïntegreerd beleid

Het SERV-advies 'Procesnota Ruimtelijke Economie' vermeldt ook het standpunt van de raad dat ruimtelijke economie een integrale benadering vergt vanuit een langetermijnvisie op de sociaal economische ontwikkeling van Vlaanderen. Volgens de raad is dit inherent aan de doelstelling van het ruimtelijk economisch beleid, dat vooral gericht moet blijven op het creëren van gunstige omgevingsfactoren voor het huisvesten van bedrijven. Het voorliggend ontwerp van decreet moet een toekomstig integraal bedrijfs-huisvestingsbeleid mogelijk maken dat volgens de raad drie dimensies bevat:

- een afstemming van de economische ruimtebehoevende functie binnen een groter geheel van ruimtebehoeften. De visie van de economische sector mag en moet vanuit een economische bril vertrekken, maar moet afgewogen en afgestemd worden tegen andere maatschappelijke ruimtebehoeften. Dit veronderstelt niet alleen een partnerschapsmodel met de sector ruimtelijke ordening maar tevens een intensief en overkoepelend overlegproces met andere ruimtebehoevende sectoren zoals mobiliteit, werk, landbouw, milieu, erfgoed, wonen, natuur ... ;
- een horizontaal beleidsdomeinoverschrijdende invulling van het bedrijfshuisvestingsbeleid waarbij zowel ruimtelijk-economische als economische (bv. type van activiteiten), duurzaamheids-, mobiliteits- en tewerkstellingsinvallshoeken elkaar op integrale en coherente wijze aanvullen. Op economisch vlak betekent dit onder meer dat er afstemming dient te gebeuren met het witboek „Een Nieuw Industrieel Beleid voor Vlaanderen” en met de beleidsintenties op het vlak van grootschalige detailhandel ;
- een verticale elkaar wederzijds voedende top down en bottom-up up benadering (zie ook hierboven punt 1).

Het is voor de raad cruciaal dat het GIS-systeem niet alleen dient om de ijzeren voorraad in kaart te brengen maar tevens de doorvertaling van de monitoringsinspanningen naar beleidsinitiatieven mogelijk maakt.

1.3. Bedrijfshuisvestingsbeleid is tevens duurzaam beleid

De raad vindt het positief dat Titel 3 van het decreet aandacht geeft aan het zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen, zoals verwoord in art. 3 als derde strategische doelstelling.

Toch is de raad van oordeel dat de derde doelstelling onvoldoende doorwerkt doorheen het ontwerp van decreet.

Daarom herhaalt de raad zijn aanbeveling uit het advies³ 'Procesnota Ruimtelijke Economie' om in het decreet bij de beleidsdomeinoverschrijdende invulling van het bedrijfshuisvestingsbeleid, naast economische, mobiliteits- en tewerkstellingsaspecten, ook aandacht te hebben voor duurzaamheidsaspecten.

Op economisch vlak betekent dit o.a. dat er afstemming dient te gebeuren met het witboek „Een Nieuw Industrieel Beleid voor Vlaanderen” en met de beleidsintenties op het vlak van grootschalige detailhandel.

Op ruimtelijk vlak wil dat zeggen dat de principes: zuinig, meervoudig, creatief ruimtegebruik, herontwikkeling en sanering van bestaande terreinen, verdichting, herstructurering, reconversie, duurzame inrichting en duurzaam beheer van terreinen, duidelijk geformuleerd en consequent toegepast worden in het decreet.

De verschuiving van middelen voor het ontwikkelen van greenfields ten gunste van de herontwikkeling van verouderde terreinen en brownfields en het activeren van knelpuntterreinen is volgens de raad een gunstige ontwikkeling in de richting van een duurzaam beleid.

Om duurzame principes concreet in de praktijk toe te passen kunnen beheerscomités opgericht worden. Het duurzaam beheer/herontwikkelen van een bedrijventerrein omvat ook elementen van het sociaal overleg die volgens de wet binnen een onderneming moeten besproken worden in de daartoe bestemde organen. De werking van de beheerscomités dient hierop afgestemd te worden. Op deze wijze wordt werknemersbetrokkenheid gegarandeerd en groeit het draagvlak en de mogelijkheid om de duurzame principes te realiseren op terrein.

De raad stelt vast dat het decreet veel ruimte tot invulling overlaat aan de uitvoeringsbesluiten. De raad dringt daarom aan op verdere betrokkenheid via advisering over deze uitvoeringsbesluiten.

Tenslotte is de raad van oordeel dat met het voorliggende decreet een stap voorwaarts gezet wordt in het voeren van een ruimtelijk economisch beleid. Wanneer de uitvoering van het decreet op kruissnelheid is gekomen kan het realiseren van de drie strategische doelstellingen, zoals geformuleerd onder art. 3 van het voorontwerp van decreet, de verbreding van het bedrijventerreinbeleid naar een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid gestalte geven.

2. Bespreking van het decreet

2.1. Rechtsgrond aflijnen voor steunregelingen

De raad is ervan overtuigd dat dit decreet het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen tot een grotere doelmatigheid kan leiden en in een hogere versnelling kan brengen op voorwaarde dat conform de opmerking van Inspectie van Financiën (IF) de rechtsgrond voor steunregelingen zeer nauwkeurig afgelijnd wordt.

³ SERV, Advies Procesnota Ruimtelijke Economie, Brussel, 13 april 2011 – 3.4 pag. 29 en 30.

Bovendien sluit de raad zich aan bij de opmerking van IF m.b.t. art. 3.1.1.4, die van oordeel is dat decretaal dient geregeld te worden welke organisatie de steunbegunstigde is.

2.2. Nood aan volwaardige visie op de invulling van ruimtelijk economisch beleid

De eerste doelstelling van art. 3 van het ontwerpdecreet gebruikt een te vage formulering: ‘in lijn met economische ambities van Vlaanderen’, om als doelstelling bruikbaar te zijn. Een verwijzing in de memorie van toelichting om het ambitieniveau te duiden is hier nuttig. In de actuele context verwijst de raad naar de al goedgekeurde beleidsdocumenten die het ambitieniveau en de duurzaamheidsprincipes afbakenen. De raad denkt hierbij o.m. aan de ‘Strategie Europa 2020’, het ‘Pact 2020’, het ‘Vlaams regeerakkoord’ betreffende de transitie naar een groene en duurzame economie, de Vlaamse Strategie voor Duurzame Ontwikkeling en de herziening van het RSV in een nieuw ‘beleidsplan ruimte’ met aandacht voor de transitie van duurzaamheidsprincipes.

2.3. Afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen

De SERV heeft in zijn advies⁴ ‘Procesnota Ruimtelijke Economie’ gewezen op het cruciaal belang van de ontwikkeling van een efficiënt databasebeheer- en monitoringsysteem van aanbod en vraag, op de korte termijn.

Het actieplan dat het GIS-monitoringmodel ontwikkelt, belooft een betere afstemming tussen vraag en aanbod mogelijk te maken. De raad hoopt dat hiermee eindelijk meer betrouwbare prognoses betreffende ruimtebehoefte ramingen aangeleverd worden.

2.4. Verankering partnerschapsmodel in het decreet

Het ruimtelijk economisch beleid is geen afzonderlijk bevoegdheidsdomein. Om de werkzaamheid van het partnerschapsmodel tussen de beleidsdomeinen economie en ruimtelijke ordening te bevorderen, suggereert de raad om het model te verankeren in het decreet. Het partnerschapsmodel wordt op deze wijze een structureel en duurzaam element van de regelingen betreffende ruimtelijke economie.

Een doelmatige implementatie van het decreet ruimtelijke economie kan volgens de raad niet los gezien worden van andere beleidsprocessen die momenteel lopende zijn, als daar zijn: “interne staatshervorming”⁵, “Beleidsplan Ruimte Vlaanderen”, “

⁴ SERV, Advies Procesnota Ruimtelijke Economie, Brussel, 13 april 2011 – 2.7 pag. 15.

⁵ Adviezen van 6 oktober 2010 en 13 april 2011, respectievelijk over het groenboek interne staatshervorming en procesnota ruimtelijke economie

versnelling investeringsprojecten”, “dossier van de unieke omgevingsvergunning”, “intern hervormingsproces beleidsdomein ruimtelijke ordening”, “startnota Winkelen in Vlaanderen”, “afwegingskader voor de inplanting van grootschalige detailhandel – regelgeving rond kernversterking en winkellinten”, “.....” Deze beleidsprocessen worden vermeld omdat de toekomstige complementariteit van de concepten, tools en instrumenten mee opgenomen moeten worden in het afwegingskader van het decreet ter voorbereiding van de uitvoeringsbesluiten. Al deze hoeksteenprojecten dragen in belangrijke mate bij aan de doelstellingen van het ruimtelijk-economisch beleid. Het partnerschapsmodel kan mede garant staan voor een geïntegreerde benadering van het ruimtelijk- economisch beleid en zodoende verkokering tegengaan.

2.5. Lokale besturen betrokken d.m.v. duidelijke rol

De raad is van oordeel dat de ‘top-down versus bottom-up’ benadering gerespecteerd is in de zin dat subregionale visies (streekpact) op de ruimtelijk economische ontwikkeling kunnen doorstromen naar het Vlaamse beleid en het partnerschapsmodel in verticale zin meer tot uiting komt.

De raad leidt dit af uit het actieplan dat gekoppeld is aan het decreet en dat de slagkracht van de lokale besturen versterkt. Hij kan zich vinden in de duidelijker geformuleerde rol van de lokale besturen. In het bijzonder de bevoegdheden die vallen onder de operationele regiefunctie en de mogelijkheden die het instrumentarium aanreikt om van de lokale besturen partners in de gebiedsgerichte regie te maken.

Wel dringt de raad aan op regelmatige tussentijdse evaluaties aan de hand van boord-tabellen met meetbare input-, output- en outcome-indicatoren.

2.6. Instrumenten van het decreet voor gebiedsontwikkeling

Door de wijze waarop de bepalingen inzake onteigening, terugkooprecht en het recht van wederovername in het ontwerp van decreet worden samengebracht en geformuleerd, vervallen veel vrijheidsgraden in de interpretatie en toepassingsmodaliteiten. Terecht worden deze vernieuwingen cruciaal genoemd voor de doorvertaling van de monitoring naar beleidsinitiatieven op korte én lange termijn. De mogelijkheden om aan gebiedsontwikkeling te doen worden verruimd.

3. Bespreking van de actieplannen

3.1. Actieplan - Economisch locatiebeleid

M.b.t. punt 4.1 Economisch Locatiebeleid, C. 8, blz. 16 uit de BISnota aan de Vlaamse Regering (VR 2011 1612 DOC.1360/1BIS) benadrukt de raad de grote vraag naar lokale bedrijventerreinen enerzijds en het beperkte aanbod anderzijds. De raad wijst

erop dat vaak één van de belangrijkste problemen in de initiatie van het ontwikkelingsproces het feit is dat lokale besturen met onvoldoende argumentatie en onderbouwing de behoefte aan lokale terreinen staven. De raad stelt voor dat vanuit het beleidsdomein ruimtelijke ordening in partnerschap met het Agentschap Ondernemen een set voorwaarden op lokaal en regionaal niveau ontwikkeld wordt waaraan moet voldaan zijn om deze behoefte aan te tonen. De lokale besturen kunnen daarop inspelen en zodoende hun dossiers beter onderbouwen.

De raad steunt wat onder 4.1 Economisch Locatiebeleid, C. 10, blz. 16 in de BISnota aan de Vlaamse Regering (VR 2011 1612 DOC.1360/1BIS) gezegd wordt en vraagt om hieraan snel uitvoering te geven: “Voormalige, vrijgekomen militaire domeinen en kazernesgebouwen met potenties voor economische revalorisatie herbestemmen tot ruimte voor bedrijven. Uiteraard dient de opportuniteit ervan te worden beoordeeld in functie van een afwegingskader (draagkracht van de omgeving, mobiliteit, werkgelegenheid, ontsluitingsmogelijkheden).

3.2. Actieplan - Activering on(der)benutte bedrijventerreinen

Ook m.b.t. het activeringsbeleid van on(der)benutte bedrijventerreinen suggereert de raad om volop verder in te zetten op onderhandelingsteams. De ervaring wijst uit dat deze teams er immers al in geslaagd zijn om heel wat on(der)benutte bedrijventerreinen te activeren.

3.3. Activeringsbeleid d.m.v. onderhandelingsteams en een heffingssysteem

De raad is van oordeel dat de resultaten van een beleidsevaluatie over lokale heffingen op onbebouwde industriegronden niet moeten afgewacht worden vooraleer aan de slag te gaan met een vernieuwd voorstel voor Vlaamse heffing.

In het advies⁶ ‘Procesnota Ruimtelijke Economie’ met betrekking tot een heffing op onbenutte bedrijventerreinen pleit de raad voor een Vlaams uniformiteitssysteem op basis van een efficiënte monitoring en categorisering van gronden door het GIS-systeem. De raad is van oordeel dat enkel met een uniform systeem op Vlaams niveau effectief het aanbodgedreven beleid kan versterkt worden, aangezien een (lokaal) systeem op leest van de huisvesting van woningen aanzienlijke vrijheidsgraden toelaat.

Een Vlaamse heffing kan echter niet zomaar en op eender welk onbenut perceel worden opgelegd. De voorwaarden hiervoor zijn:

⁶ SERV, Advies Procesnota Ruimtelijke Economie, Brussel, 13 april 2011.

1. definiëring: duidelijk aflijnen van wat verstaan wordt onder niet-strategische reserves. Voor de raad is het uitgesloten dat strategische reserves onder een heffingssysteem vallen ;
2. inventarisatie: een efficiënte monitoring van het te activeren potentieel op basis van een duidelijke aflijning (zie 1) ;
3. een activeringssysteem: eenmaal het activeerbaar potentieel in kaart is gebracht (zie 2), moet een systeem ontwikkeld worden om tot effectieve activering over te gaan. Onder meer stimulering via onderhandelingssteams kan hiertoe bijdragen. Het heffingssysteem zelf of onteigening is daarbij een laatste stap in het activeringsproces.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 51.089/1
VAN 19 APRIL 2012

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste kamer, op 13 maart 2012 door de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van decreet ‘ruimtelijke economie’, heeft het volgende advies gegeven:

51.089/1

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet beoogt een vernieuwd juridisch kader tot stand te brengen voor het voeren van een ruimtelijk economisch beleid waarbij de klemtoon wordt gelegd op de ontwikkeling van een bedrijfshuisvestingsbeleid en het stimuleren van gunstige omgevingsfactoren voor ondernemingen. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet wordt in dat verband gewezen op de complementariteit die bestaat tussen, enerzijds, de ontworpen regeling en, anderzijds, de regeling die is vervat in het decreet van 31 januari 2003 ‘betreffende het economisch ondersteuningsbeleid’, dat strekt tot het creëren van ondernemerschap en het organiseren van de financiële ondersteuning gericht op ondernemingen. De ontworpen regeling daarentegen is in hoofdzaak gericht op de problematiek inzake bedrijventerreinen en meer in het bijzonder op de onteigening en het recht van terugkoop en van wederovername.

In het ontwerp worden diverse begrippen gedefinieerd en worden de doelstellingen van het ruimtelijk economisch beleid opgesomd (artikelen 2 en 3), wordt geëxpliciteerd dat de steunaanvraag moet worden ingediend voor de aanvang van de uitvoering van het project (artikel 4), en wordt bepaald op welke wijze de ruimtebehoefte voor economische activiteiten wordt vastgelegd (artikelen 5 tot 7). Het ontwerp bevat voorts bepalingen betreffende de steun voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten (artikelen 8 tot 12), de aankoop van gronden (artikelen 13 en 14), de onteigening (artikelen 15 tot 24), het recht van terugkoop en het recht van wederovername (artikelen 25 tot 34), de bedrijventerreinen (artikelen 35 tot 65), de bedrijfsverzamelgebouwen (artikelen 66 tot 80), en de handhaving, de uitbetaling en de terugvordering van steun (artikel 81). Ten slotte bevat het ontwerp een aantal wijzigings- en slotbepalingen (artikelen 82 tot 84).

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

51.089/1

ALGEMENE OPMERKING

3. De ontworpen regeling is opgenomen in een kaderdecreet met een groot aantal delegatiebepalingen waarbij de decreetgever talrijke, gedifferentieerde en omvangrijke bevoegdheden verleent aan de Vlaamse Regering. Veel van die delegatiebepalingen zijn evenwel te algemeen of onduidelijk geformuleerd opdat ze – zelfs in een kaderdecreet – ongewijzigd zouden kunnen worden gehandhaafd. De betrokken bepalingen zouden ofwel nauwkeuriger de bevoegdheden moeten omschrijven die worden gedelegeerd of het ontwerp zou moeten worden aangevuld met een vermelding van de voorwaarden waaronder de Vlaamse Regering de aldus gedelegeerde bevoegdheden kan uitoefenen. In ieder geval mag de decreetgever geen onduidelijkheid laten bestaan omtrent zijn bedoeling om de Vlaamse Regering al dan niet bepaalde bevoegdheden te verlenen.

De volgende delegatiebepalingen zijn ofwel te algemeen en onbepaald ofwel te weinig duidelijk en kunnen niet ongewijzigd worden behouden in het ontwerp:

- de artikelen 5 tot 7 inzake de ruimtebehoefte voor economische activiteiten;
- de artikelen 8 tot 12 betreffende de steun voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten;
- de artikelen 38 tot 42 betreffende de steun voor verwerving van bedrijventerreinen;
- de artikelen 43 tot 47 betreffende de steun voor voortrajecten, een begrip dat niet nader wordt omschreven in het ontwerp;
- de artikelen 48 tot 52 betreffende de steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen;
- de artikelen 53 tot 55 betreffende de steun voor strategische bedrijventerreinen;
- de artikelen 56 tot 60 betreffende de steun voor beheer van bedrijventerreinen;
- de artikelen 61 tot 65 betreffende de steun voor bedrijventerreinmanagement;
- de artikelen 66 tot 70 betreffende de steun voor bedrijvencentra voor starters;
- de artikelen 71 tot 75 betreffende de steun voor thematische bedrijvencentra;
- de artikelen 76 tot 80 betreffende de steun voor incubatoren, een begrip dat evenmin in het ontwerp wordt omschreven.

In het merendeel van de opgesomde delegatiebepalingen beperkt de decreetgever er zich toe om het principe van een bepaalde vorm van steunverlening in te voeren, waarbij het vervolgens geheel aan de Vlaamse Regering wordt overgelaten om de betrokken steunregeling uit te werken zonder dat daarbij in het ontwerp criteria of voorwaarden worden vermeld die de Vlaamse Regering daarbij in acht zal moeten nemen.

Om toelaatbaar te zijn in het licht van de regels die in het interne recht de verhouding tussen de decreetgevende en de uitvoerende macht beheersen, zouden de opgesomde delegatiebepalingen nader moeten worden afgebakend of zouden erin voldoende criteria of

51.089/1

voorwaarden moeten worden aangegeven die de Vlaamse Regering tot richtsnoer strekken bij de uitvoering van de delegatiebepaling. Ook dient erop te worden toegezien dat geen onduidelijkheid bestaat omtrent de precieze draagwijdte van de delegatiebepaling omdat erin begrippen worden gebruikt waarvan de inhoud onvoldoende afgebakend is.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

4. Artikel 2 van het ontwerp bevat een groot aantal definities. Sommige van de in het ontwerp voorkomende begrippen worden evenwel niet omschreven ondanks het gegeven dat de draagwijdte ervan niet voldoende duidelijk is. Bij wege van voorbeeld kan melding worden gemaakt van begrippen zoals “incubator” (zie eveneens onder 3). Het verdient aanbeveling om artikel 2 aan te vullen met een omschrijving van dergelijke begrippen.

Artikel 8

5. De tweede zin van artikel 8 van het ontwerp kan aanvangen als volgt: “Dergelijke projecten zijn proefprojecten voor ...”.

Artikel 13

6. Artikel 13 van het ontwerp heeft een dermate ruime draagwijdte dat de vraag rijst of de erin aan de Vlaamse Regering toegekende bevoegdheid tot aankoop van gebouwen en gronden niet van aard is om de regeling met betrekking tot bepaalde andere beleidsdomeinen, zoals bijvoorbeeld die inzake stedenbeleid en brownfields, te doorkruisen. Zo nodig kan worden overwogen om in dat verband enige verduidelijking te geven in de memorie van toelichting.

Artikel 21

7. Luidens artikel 21 van het ontwerp kunnen “de onteigenende instanties” voor de minnelijke verwervingen ook een beroep doen op de Vlaamse instrumenterende ambtenaren van de dienst Vastgoedakten zoals bedoeld in hoofdstuk V van het decreet van 18 december 2009 ‘houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010’.

51.089/1

Artikel 16 van het ontwerp doet ervan blijken dat als onteigenende instantie onder meer provincies, gemeenten, verenigingen van gemeenten en autonome gemeentebedrijven kunnen optreden. In de mate dat het geval is, kan de decreetgever niet geacht worden bevoegd te zijn om artikel 21 van het ontwerp ongewijzigd aan te nemen. In dat verband volstaat het om advies 50.650/AV van de Raad van State, afdeling Wetgeving, van 7 februari 2012 over een voorontwerp van decreet ‘tot wijziging van de artikelen 95 en 97 van het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010’ in herinnering te brengen. Dat advies luidde:

“STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

Het om advies voorgelegde ontwerp strekt tot wijziging van hoofdstuk V (‘Vlaamse instrumenterende ambtenaren’), afdeling I (‘Oprichting dienst Vastgoedakten’), van het decreet van 18 december 2009 ‘houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010’.²

De ontworpen wijzigende bepalingen strekken enerzijds tot het verlenen van de bevoegdheid aan de dienst Vastgoedakten om de aanwijzing van landmeters of experts te coördineren (artikel 3 van het ontwerp) en anderzijds tot de uitbreiding van de bevoegdheid van de Vlaamse instrumenterende ambtenaren tot gemeentelijke en provinciale instellingen³ ‘gelegen in het Nederlandse taalgebied’ (artikel 2 van het ontwerp). De Vlaamse instrumenterende ambtenaren kunnen thans reeds alle bevoegdheden met onroerend karakter uitoefenen in naam en voor rekening van de verzoekende Vlaamse overheid (artikel 94, eerste lid, van het decreet van 18 december 2009). Ze mogen in dat verband bepaalde akten verlijden, er authenticiteit aan verlenen en er uitgiften van afgeven (artikel 94, derde lid, van het decreet). Als de ontworpen wijziging wordt aangenomen, zullen ze hun diensten ook mogen verlenen als een gemeentelijke of provinciale instelling partij is bij de handeling die het voorwerp vormt van de akte (artikel 95 van het decreet, zoals het wordt gewijzigd).⁴

² Voetnoot 2 uit het geciteerde advies: De afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft geen advies gegeven over de artikelen 89 tot 92 van het voorontwerp van decreet ‘houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010’ die tot de artikelen 94 tot 97 van het decreet van 18 december 2009 hebben geleid. De Raad van State oordeelde dat de spoedeisendheid niet was aangetoond voor de betrokken bepalingen (*Parl.St.* VI.Parl. 2009-10, nr. 234/1, 78).

³ Voetnoot 3 uit het geciteerde advies: Luidens de ontworpen bepaling gaat het om gemeenten, districten, provincies, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW’s en andere gemeentelijke en provinciale instellingen, met inbegrip van de verenigingen zonder winstoogmerk waarin een of meer gemeenten of provincies minstens de helft van de stemmen in een van de beheersorganen hebben.

⁴ Voetnoot 4 uit het geciteerde advies: Deze regeling is enigszins vergelijkbaar met de regeling vervat in het Waalse decreet van 30 april 2009 ‘portant des dispositions relatives à la détermination d’un organe responsable de l’évaluation et de la conduite de la procédure en matière d’expropriations et d’acquisitions d’immeubles par la Région wallonne et ses institutions’. Over het voorstel dat aan de basis ervan ligt, is de Raad van State, afdeling Wetgeving, evenmin om een advies gevraagd. Een verschilpunt tussen het decreet van 30 april 2009 en het om advies voorgelegde ontwerp is dat de akten, volgens artikel 1, vierde lid, van het Waalse decreet, worden opgesteld door een notaris die lid is van de bij het decreet opgerichte ‘Commission wallonne des transactions immobilières’ (CWaTI), terwijl het voor advies voorgelegde ontwerp niet voorziet in enige betrokkenheid van een notaris.

51.089/1

BEVOEGDHEID VAN HET VLAAMSE GEWEST

Wat artikel 2 van het ontwerp betreft, rijst de vraag naar de bevoegdheidsrechtelijke grond ervoor.

In de memorie van toelichting is niet verduidelijkt op welke bepaling van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ wordt gesteund, doch uit artikel 1 van het ontwerp blijkt dat de regeling uitgaat van het Vlaamse Gewest. De initiatiefnemers zoeken de bevoegdheid derhalve in een van de aan de gewesten toegewezen aangelegenheden.

Daarover ondervraagd heeft de gemachtigde verwezen naar artikel 8 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Die bepaling luidt:

‘Tot de bevoegdheden van de Parlementen in de aangelegenheden opgesomd in de artikelen 4, 5, 6 en 7 behoort het aannemen van bepalingen en andere maatregelen betreffende de infrastructuur die noodzakelijk is voor de uitoefening van die bevoegdheden.’

Het gaat in het ontwerp echter niet om maatregelen betreffende de infrastructuur noodzakelijk voor de uitoefening van bevoegdheden van het Vlaamse Gewest, zodat artikel 8 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 geen bevoegdheidsrechtelijke grond kan bieden.

Aangezien de ontworpen regeling betrekking heeft op een dienst die door het Vlaamse Gewest aan gemeentelijke en provinciale instellingen zou worden aangeboden, rijst de vraag of de bevoegdheidsrechtelijke grond kan worden gevonden in de bevoegdheid om de organieke regels voor die instellingen vast te stellen.

In dit verband dient vooreerst te worden opgemerkt dat de bevoegdheid voor het vaststellen van de organieke regels inzake de gemeentelijke en provinciale instellingen bij artikel 6, § 1, VIII, 1°, 8° en 11°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is toegekend aan de gewesten. Wat betreft de OCMW's, is die bevoegdheid bij artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 evenwel toegekend aan de gemeenschappen.

De genoemde bepalingen kunnen in dit geval echter evenmin worden ingeroepen, vermits het hier gaat om een dienst die bij de Vlaamse Gemeenschap is opgericht, niet om organieke regels met betrekking tot gemeentelijke en provinciale instellingen.

Ook artikel 79, § 3, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, dat in het kader van de onteigeningsbevoegdheid van de regeringen bepaalt dat de overeenkomsten inzake afstand in der minne, de kwijtingen en andere handelingen in verband met het verkrijgen van onroerende goederen, worden gesloten door toedoen van het lid van de regering dat daartoe gemachtigd werd, biedt geen grond. Niet alleen is de reikwijdte van artikel 2 van het ontwerp veel breder, doch bovenal kan die bepaling van de bijzondere wet niet worden betrokken op het uitoefenen van bevoegdheden ten aanzien van gemeentelijke en provinciale instellingen.

51.089/1

De Raad van State, afdeling Wetgeving, ziet geen andere aan de gewesten of – wat de OCMW's betreft – gemeenschappen toegewezen aangelegenheden op grond waarvan artikel 2 van het ontwerp zou kunnen worden aangenomen. Zoals hierna zal worden uiteengezet, gaat het integendeel om een aangelegenheid die tot de bevoegdheid van de federale overheid is blijven behoren.

De bevoegdheid om authenticiteit aan akten te verlenen behoort in beginsel aan elke (openbare) overheid, optredend in het kader van haar competenties.⁵ Het toewijzen van de uitoefening van een deel van de openbare macht aan een bepaalde overheid houdt immers voor die overheid ook de bevoegdheid in om in dat kader authentieke⁶ akten op te stellen (bijvoorbeeld: een besluit van de gouverneur of een stedenbouwkundige vergunning afgegeven door de gemeente) of om akten te verlijden in het kader van de uitoefening van haar bevoegdheden en waarbij zij als partij zelf betrokken is (bijvoorbeeld: de gemeentelijke overheid is bevoegd om de authentieke akte op te stellen van de verkoop van een onroerend goed van de gemeente). Een specifieke machtiging is daarvoor dus niet vereist, doch een bepaling in de organieke regeling is eventueel van belang om het orgaan van de betrokken overheid aan te wijzen dat ter zake dient op te treden (zie bijvoorbeeld artikel 9 van de wet van 27 mei 1870 'houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemenen nutte', of voornoemd artikel 79, § 3, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

Aangezien de bevoegdheid om authenticiteit aan akten te verlenen in beginsel bij de overheid – handelend binnen de haar toegewezen bevoegdheid – berust, dient te worden aangenomen dat integendeel een uitdrukkelijke en specifieke machtiging door de wetgever vereist is om aan een andere dan die bevoegde overheid de bevoegdheid toe te kennen om authenticiteit te verlenen aan de akten van die overheid. Wat de notarissen betreft is een machtiging in die zin opgenomen in artikel 1 van de wet van 25 ventôse jaar XI 'op het notarisambt',⁷ dat aan deze openbare ambtenaren een algemene, niet-exclusieve bevoegdheid op dat vlak toekent.⁸

Het machtigen van een instantie om als overheid ten behoeve van derden authentieke akten op te stellen, behoort klaarblijkelijk tot het federaal bevoegdheidsresidu. In dit verband kan worden verwezen naar de wet op het notarisambt, waarvoor de federale

⁵ Voetnoot 5 uit het geciteerde advies: Cass. 17 januari 1901, *Pas.* 1901, I, 106, concl. VAN SCHOOR.

⁶ Voetnoot 6 uit het geciteerde advies: Het woord 'authentiek' stamt uit het Grieks ('αυθεντικός' of 'authentikos': eigenhandig geschreven, echt, origineel). Volgens *van Dale* betekent 'authentiek' onder meer "waarvan de betrouwbaarheid is gewaarborgd". Zie ook artikel 1317, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek: "Een authentieke akte is een akte die in de wettelijke vorm is verleden voor openbare ambtenaren die daartoe bevoegd zijn ter plaatse waar zij is opgemaakt."

⁷ Voetnoot 7 uit het geciteerde advies: In artikel 1, eerste lid, van de wet van 25 ventôse jaar XI wordt overigens bevestigd dat overheidsakten authentiek zijn: "Notarissen zijn openbare ambtenaren, aangesteld om alle akten en contracten te verlijden waaraan partijen de authenticiteit van overheidsakten moeten of willen doen verlenen, de dagtekening ervan te verzekeren, ze in bewaring te houden en er grossen en uitgiften van af te geven."

⁸ Voetnoot 8 uit het geciteerde advies: Zie in dat verband ook RvS 10 juli 1984, nr. 24.601, vzw Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen.

51.089/1

overheid bevoegd is, doch ook, bijvoorbeeld, naar artikel 61 van de programmawet van 6 juli 1989, dat de (federale) ambtenaren van de comités tot aankoop van onroerende goederen die afhangen van de Administratie van de belasting over de toegevoegde waarde, registratie en domeinen machtigt om op te treden ‘op verzoek van iedere openbare macht of instelling die gemachtigd is te onteigenen ten algemenen nutte’ en om in de uitoefening van die bevoegdheden akten te verlijden, er authenticiteit aan te verlenen en er uitgaven van af te geven.

De conclusie is dan ook dat het Vlaamse Gewest in beginsel niet bevoegd is om artikel 2 van het ontwerp aan te nemen.

Gelet op de vaststelling dat de aan de orde zijnde bevoegdheid bij de federale overheid berust, kan een gewest of een gemeenschap ter zake niet regelend optreden, behalve wanneer een beroep kan worden gedaan op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Luidens dat artikel kunnen de decreten bepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor niet de decreetgever maar de federale wetgever in beginsel bevoegd is. Daartoe is evenwel vereist dat een dergelijke regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest of de gemeenschap, dat die aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

Op basis van de elementen waarover de Raad van State beschikt, ziet de afdeling Wetgeving niet dat in dit geval van die bepaling toepassing zou kunnen worden gemaakt.”

Artikel 25

8. Het recht van terugkoop en het recht van wederovername gelden overeenkomstig artikel 28, 2°, van het ontwerp onbeperkt in de tijd. Indien ervan wordt uitgegaan dat in artikel 25 uitsluitend overeenkomsten en akten worden bedoeld die tot stand komen na de inwerkingtreding van de ontworpen regeling, rijst de vraag naar de noodzaak van een overgangsregeling niet. In het andere geval kan die vraag wel worden opgeworpen met betrekking tot vroegere overeenkomsten en akten waarvoor de uitoefening van het recht van terugkoop beperkt was tot een bepaalde tijdsperiode en deze periode is verstreken.

Ter wille van de duidelijkheid en de rechtszekerheid verdient het aanbeveling om in artikel 25 van het ontwerp te expliciteren op welke overeenkomsten en akten die bepaling van toepassing is, rekening houdend met het ogenblik van totstandkoming ervan.

51.089/1

Artikel 81

9. Luidens artikel 81 van het ontwerp bepaalt de Vlaamse Regering de gevallen van terugvordering, de termijnen binnen welke de feiten die aanleiding geven tot terugvordering zich moeten voordoen, en de intrestvoet die in dat geval verschuldigd is.

Wat het bepalen van de gevallen van terugvordering betreft, dient erop te worden gewezen dat, luidens artikel 50, § 2, derde lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 ‘betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten’, de federale wet de algemene bepalingen vaststelt op het stuk van de controle inzake het verlenen en het gebruik van subsidies.

Ter uitvoering van artikel 50, § 2, derde lid, van de voornoemde bijzondere wet van 16 januari 1989 heeft de federale wetgever de wet van 16 mei 2003 ‘tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof’ aangenomen. De artikelen 11 tot 14 van de voornoemde wet van 16 mei 2003 bevatten algemene bepalingen inzake de controle op het verlenen en het gebruik van de door de gemeenschappen en gewesten toegekende subsidies. Deze wet is, wat de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest betreft, in werking getreden op 1 januari 2012.

In artikel 13 van de voornoemde wet van 16 mei 2003 worden de gevallen bepaald waarin de begunstigde tot onmiddellijke terugbetaling van de toelage is gehouden. Aangezien de gemeenschappen en de gewesten enkel strengere regels inzake de controle op het verlenen en het gebruik van subsidies kunnen vaststellen, betekent dit dat de bevoegdheidsdelegatie aan de Vlaamse Regering, die in artikel 81 van het ontwerp voorkomt om de gevallen van terugvordering te bepalen, te algemeen is. Die bepaling moet zo worden herschreven dat de Regering enkel de in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 vervatte regels kan verstrengen of bijkomende gevallen kan bepalen waarin de toelagetrekker tot terugbetaling is gehouden.

In artikel 81 van het ontwerp wordt aan de Vlaamse Regering eveneens de bevoegdheid gedelegeerd om de termijnen te bepalen binnen welke de feiten die aanleiding geven tot terugvordering zich moeten voordoen.

51.089/1

Artikel 15 van de meermaals genoemde wet van 16 mei 2003 bevat specifieke bepalingen in verband met de verjaring van schuldvorderingen. Aan die bepalingen kan door de gemeenschappen en de gewesten geen afbreuk worden gedaan. De delegatiebepaling van artikel 81 van het ontwerp is, wat het bepalen van de betrokken termijnen betreft, dan ook te algemeen en zou zo moeten worden aangepast dat, indien de Vlaamse Regering op dat vlak in een specifieke regeling wenst te voorzien, ze niet van de federale regels mag afwijken maar enkel strengere regels tot stand kan brengen.

51.089/1

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. BAERT,	
	W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
	M. TISON,	assessor van de afdeling Wetgeving,
	W. GEURTS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer P. DEPUYDT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

W. GEURTS

M. VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Titel 1. Algemene bepalingen

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In dit decreet wordt verstaan onder:

- 1° bedrijventerreinmanagement: samenwerking tussen bedrijven(verenigingen) onderling of tussen de bedrijven(verenigingen) en de ontwikkelaar van het bedrijventerrein, de beheerder of de lokale overheid om te komen tot een goed functioneren van het bedrijventerrein en duurzame bedrijfsprocessen;
- 2° beheer: de activiteiten die erop gericht zijn het bedrijventerrein in goede staat te behouden, zowel op het openbaar domein als op de private kavels, door minstens de voorwaarden te controleren die zijn opgenomen in de aktes van terbeschikkingstelling van de gronden en de daarop opgerichte opstallen en de constructies op de private kavels, en door acties te ondernemen om de goede staat van het openbaar domein en de infrastructuur van het bedrijventerrein te behouden;
- 3° beheerder: de instantie die het beheer van het bedrijventerrein uitoefent;
- 4° bedrijventerrein: een zone, buiten een afgebakend zeehavengebied, die bestemd is voor de vestiging van industriële bedrijven, inclusief de bouwnijverheid en het transport, handel en commerciële en niet-commerciële dienstverlening en afvalverwerking en recyclage, met uitzondering van de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor kleinhandelsactiviteiten, horeca en kantoren;
- 5° brownfield: een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden als bedrijventerrein door middel van structurele maatregelen;
- 6° ijzeren voorraad: een concept dat ervan uitgaat dat het minimaal aanbod aan bouwrijpe en uit te rusten terreinen in elke subregio moet voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen gedurende respectievelijk de gemiddelde periode om een bestemd bedrijventerrein uit te rusten en de gemiddelde periode om een nieuw bedrijventerrein te bestemmen en dit rekening houdende met de differentiatie van bedrijventerreinen en de subregionale economische strategie;
- 7° incubator: een rechtspersoon met de functie van bedrijfsverzamelgebouw gericht op starters die activiteiten ontplooiën gerelateerd aan O&O-activiteiten of starters met een substantieel aandeel O&O-activiteiten in de bedrijfsactiviteiten;
- 8° kleinhandelszone: een zone die specifiek bestemd is voor kleinhandelsactiviteiten;

- 9° knelpuntterrein: een terrein dat bestemd is als bedrijventerrein, maar dat wegens (milieu)technische, juridische of beleidsmatige knelpunten niet gerealiseerd wordt en daarom niet resulteert in een bouwrijp aanbod;
- 10° recht van terugkoop: het recht om, onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald in titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 3, een grond gelegen binnen een bedrijventerrein en de eventuele opstallen op die grond te verwerven;
- 11° recht van wederovername: het recht om, onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald in titel 3, hoofdstuk 1, afdeling 3, een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik op een grond gelegen binnen een bedrijventerrein te verwerven;
- 12° steun: elke maatregel waarbij een economisch voordeel wordt verleend, die met overheidsmiddelen wordt bekostigd;
- 13° steunintensiteit: het steunbedrag, uitgedrukt als een percentage van de kosten of investeringen van het project die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag dat lager is dan of gelijk is aan de kosten of investeringen van het project die in aanmerkingen komen, voor de aftrek van de directe belastingen;
- 14° strategisch bedrijventerrein: een bedrijventerrein dat om economische redenen van strategisch belang is voor de Vlaamse economie;
- 15° verouderd bedrijventerrein: een bestaand bedrijventerrein dat om economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen heraangelegd moet worden, inclusief de zones die hoofdzakelijk bestemd zijn voor grootschalige kleinhandelsactiviteiten;
- 16° voortraject: het onderzoek of de procesbegeleiding gericht op het bekomen van een concreet plan van aanpak voor de (her)aanleg van een (verouderd of strategisch) bedrijventerrein, brownfield of knelpuntterrein dat zich in een complexe probleemsituatie bevindt.

Hoofdstuk 2. Missie, doelstellingen en beginselen

Art. 3. Het ruimtelijk economisch beleid heeft tot doel:

- 1° te voorzien in voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden voor bedrijven in lijn met de economische ambities van Vlaanderen;
- 2° het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting doelmatiger, dat wil zeggen sneller, efficiënter en effectiever, te maken;
- 3° zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen, de duurzaamheid te verhogen en de levensduur van bedrijventerreinen en andere economische locaties voor bedrijfshuisvesting te verlengen.

Hoofdstuk 3. Aanvraag

Art. 4. De steunaanvraag moet voor de aanvang van de uitvoering van het project ingediend worden.

Titel 2. Ruimtebehoefte voor economische activiteiten

Hoofdstuk 1. Onderbouwing van de ruimtebehoefte

Art. 5. De Vlaamse Regering kan een methodiek bepalen om ruimtebehoefteramingen voor economische activiteiten op te maken.

Art. 6. De Vlaamse Regering kan typologieën van bedrijventerreinen en economische locaties bepalen en schaalniveaus definiëren waarop het concept ijzeren voorraad toegepast moet worden.

Hoofdstuk 2. Doelgroepen

Art. 7. De Vlaamse Regering kan doelgroepen definiëren waarvoor ze een specifiek locatiebeleid bepaalt, met inbegrip van het voorzien in specifieke instrumenten om de vestiging van die doelgroepen in Vlaanderen te faciliteren.

Titel 3. Aanbod voor bedrijfshuisvesting

Hoofdstuk 1. Algemene instrumenten

Afdeling 1. Steun voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten

Art. 8. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten op het vlak van bedrijfshuisvesting. Dergelijke projecten zijn proefprojecten voor nieuw aan te snijden beleidsthema's of projecten die voortkomen uit prioriteiten die uit de monitoring van de vraag en het aanbod aan bedrijfshuisvestingsmogelijkheden blijken.

Art. 9. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 10. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of de maximale nominale bedragen van de steun, vermeld in artikel 8.

Art. 11. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 8.

Art. 12. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 8.

Afdeling 2. Aankoop van gronden

Art. 13. De Vlaamse Regering kan gebouwen en gronden aankopen met het oog op de terbeschikkingstelling van ondernemingen, de bestrijding van leegstand en verlaten bedrijfs-sites, de opwaardering van stedelijke gebieden of om strategische redenen van economische aard.

Art. 14. De Vlaamse Regering kan de opdracht geven tot het ontwikkelen en saneren van bedrijventerreinen, alsook tot het oprichten, herinrichten of saneren van bedrijfsgebouwen.

Afdeling 3. Onteigening

Art. 15. De Vlaamse Regering kan overgaan tot onteigening van onroerende goederen die vereist zijn voor de aanleg of heraanleg van bedrijventerreinen, toegangswegen naar of bijkomende infrastructuur voor die bedrijventerreinen.

Art. 16. De Vlaamse Regering kan de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de autonome gemeentebedrijven, de Vlaamse openbare instellingen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen die daarvoor door haar worden aangewezen, geval per geval machtigen tot onteigening voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, alsook van hun toegangswegen en de bijkomende infrastructuur voor die bedrijventerreinen.

Art. 17. Het onteigeningsplan bevat de identiteit van de onteigenende instantie voor elk te onteigenen perceel, de omtrek van de te onteigenen goederen met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte, de aard van de percelen en de namen van de eige-

naars volgens het kadaster en op basis van het kadasterplan. De wegen en waterwegen die de te onteigenen goederen doorkruisen en die opgeheven moeten worden, worden in het onteigeningsbesluit aan het openbaar domein en hun bestemming onttrokken.

Art. 18. Het ontwerp van onteigeningsplan wordt op kosten van de onteigenende instantie onderworpen aan een vijftiendaags openbaar onderzoek. Voor de aanvang van dat onderzoek brengt de onteigenende instantie de eigenaars van de te onteigenen goederen op het adres van hun woonplaats of maatschappelijke zetel ervan op de hoogte dat het ontwerpplan ter inzage ligt in het gemeentehuis. Voor de aanvang van dat onderzoek wordt de aankondiging van het openbaar onderzoek ook duidelijk zichtbaar aangeplakt op een plaats waar de te onteigenen goederen palen aan een openbare weg, of, als de goederen aan verschillende openbare wegen palen, aan al die openbare wegen.

Art. 19. Op verzoek van de onteigenende instantie worden de ambtenaren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie belast met alle aankopen en onteigeningen van onroerende goederen overeenkomstig deze afdeling.

Art. 20. Als de onteigenende instantie geen beroep doet op de ambtenaren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, is elk minnelijk bod dat de onteigenende instantie doet, onderworpen aan het visum van die ambtenaren. Dat visum wordt verleend binnen één maand na de ontvangst van het dossier. Die termijn kan ten hoogste met één maand verlengd worden op verzoek van die ambtenaren. Het visum wordt geacht verleend te zijn na verzuim tot verlenging van de eerste termijn of na het verstrijken van de tweede termijn.

Het bod, vermeld in het eerste lid, kan ook gebaseerd worden op een schattingsverslag dat in opdracht van de onteigenende instantie door de ontvanger van de registratie is opgemaakt, of op een schattingsverslag dat door een landmeter-expert, erkend door de Federale Raad van landmeters-experten, is opgemaakt. In dat geval is het visum van de ambtenaren, vermeld in artikel 19, niet langer vereist.

Art. 21. Voor de minnelijke verwervingen kunnen de onteigenende instanties ook een beroep doen op de Vlaamse instrumenterende ambtenaren van de dienst Vastgoedakten zoals bedoeld in hoofdstuk V van het decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010.

Art. 22. Als binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de bestuurlijke machtiging tot onteigening verleend werd, geen aanvang is genomen met de onteigeningsprocedure, kan de eigenaar per aangetekende brief de onteigenende instantie verzoeken van de onteigening van zijn goed af te zien. De onteigenende instantie brengt de eigenaar per aangetekende en gewone brief binnen zes maanden, te rekenen vanaf de ontvangst van het verzoek, op de hoogte van haar beslissing. Als ze dat niet doet, vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Als de onteigenende instantie afziet van het voornemen om te onteigenen, vervalt het onteigeningsplan voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Als de onteigenende instantie niet afziet van het voornemen om te onteigenen, moet ze binnen twee jaar, te rekenen vanaf de aangetekende brief waarmee ze de verzoeker op de hoogte brengt van haar beslissing, de onteigeningsprocedure aanvatten, bij gebrek waarvan het onteigeningsplan van rechtswege vervalt voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

Art. 23. In geval van wederverkoop van de in het kader van deze afdeling onteigende gronden bevatten de onderhandse en authentieke aktes houdende verkoop van de betreffende gronden een clause die de koper verplicht om de gronden te gebruiken met het oog op de verwezenlijking van het initiële oogmerk van de onteigening. Bij gebrek aan het realiseren van het initiële oogmerk van de onteigening vrijwaart de koper de onteigenende instantie voor alle schade en kosten ten gevolge van de niet-verwezenlijking van het onteigeningsdoel.

Als de voorwaarden bij wederverkoop van de onteigende gronden, vermeld in het eerste lid, worden opgenomen in de verkoopsovereenkomst, hoeven de onteigende gronden niet aan de onteigende te worden aangeboden overeenkomstig artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte.

Art. 24. De Vlaamse Regering kan nadere regels uitvaardigen voor de toepassing van de bepalingen in deze afdeling.

Afdeling 4. Recht van terugkoop en recht van wederovername

Art. 25. Publiekrechtelijke rechtspersonen actief inzake de ontwikkeling of het beheer van bedrijventerreinen kunnen bij het verkopen, in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van hun gronden gelegen binnen bedrijventerreinen, in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername opnemen zoals bedoeld in dit decreet, voor zover deze onderhandse overeenkomst en authentieke akte tot stand komen na de inwerkingtreding van dit decreet.

Diezelfde personen kunnen bovendien in een onderhandse overeenkomst en in een authentieke akte voor de verkoop, het in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van andere gronden gelegen binnen bedrijventerreinen een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername laten opnemen, dit door zulks bij overeenkomst op te leggen aan de eigenaar of aan de persoon die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik vestigt, eveneens voor zover de betreffende onderhandse overeenkomst en authentieke akte tot stand komt na de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 26. De hierna genoemde personen moeten, bij de verkoop, het in opstal, erfpacht of vruchtgebruik geven van de hierna vermelde gronden gelegen binnen bedrijventerreinen in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte die verleden wordt na de inwerkingtreding van dit decreet een recht van terugkoop, respectievelijk een recht van wederovername opnemen of laten opnemen:

- 1° iedere persoon aan wie een ondersteuning als vermeld in titel 3, afdeling 2, onderafdeling 1 of onderafdeling 3 of afdeling 3, is verleend en dit voor de gronden gelegen binnen het inrichtingsplan van de zone waarvoor de ondersteuning is verleend;
- 2° de persoon die een onteigeningsmachtiging heeft verkregen op basis van dit decreet voor de aanleg of heraanleg van een bedrijventerrein, toegangswegen naar of bijkomende infrastructuur voor dat bedrijventerrein en dit voor de gronden waarop de onteigeningsmachtiging betrekking heeft;
- 3° de persoon die gronden heeft verworven krachtens het terugkooprecht, vermeld in artikel 32 van de wet van 30 december 1970 op de economische expansie en dit voor de aldus verworven gronden;
- 4° de persoon die gronden heeft verworven krachtens het terugkooprecht, vermeld in artikel 75 of 76 van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 2004 en dit voor de aldus verworven gronden;
- 5° de persoon die gronden of een recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft verworven krachtens het terugkooprecht of het recht van wederovername bedoeld in dit decreet en dit voor de aldus verworven gronden en rechten.

Art. 27. §1. De contractuele clausules die, in de gevallen bedoeld in de artikelen 25 en 26, met betrekking tot het recht van terugkoop en het recht van wederovername worden opgenomen in de onderhandse overeenkomst en in de authentieke akte, vermelden minstens het volgende:

- 1° de verplichting om de gronden en de opstallen aan te wenden voor een economische bedrijvigheid, de omschrijving van die economische bedrijvigheid, de algemene voorwaarden voor dat gebruik, de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van de gronden en opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
- 2° dat het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik enkel kan worden uitgeoefend indien:
 - a) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in punt 1°;
 - b) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;
 - c) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;
- 3° de begunstigen van het recht van terugkoop of het recht van wederovername, waaronder minstens de verkoper of degene die het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft verleend en de in paragraaf 2 vermelde overheden;
- 4° de prijs of wijze van prijsbepaling voor de terugkoop of de wederovername, in overeenstemming met het vermeld in artikel 29;
- 5° de rechten en verplichtingen vermeld in de artikelen 30, 31, 32 en 33.

§2. De in artikel 27, §1, 3°, vermelde overheden zijn de gemeenten op het grondgebied waarvan de gronden liggen. Elk van de betrokken gemeenten kan evenwel beslissen om in haar plaats haar autonoom gemeentebedrijf dat actief is op het vlak van de (her)aanleg van bedrijventerreinen, het intergemeentelijk samenwerkingsverband dat actief is op het vlak van de (her)aanleg van bedrijventerreinen en waarbij ze aangesloten is of de territoriaal bevoegde provinciale ontwikkelingsmaatschappij aan te wijzen als begunstigde van het terugkooprecht of het recht van wederovername. De gemeente moet, in voorkomend geval, die beslissing genomen en ter kennis gebracht hebben aan de verkoper, respectievelijk de verlener van de opstal, de erfpacht of het vruchtgebruik en dit vooraleer de authentieke akte vermeld in paragraaf 1 verleden wordt, zodat de akte de definitieve begunstigde van het recht van terugkoop of het recht van wederovername bevat.

Art. 28. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername:

- 1° kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;
- 2° geldt onbeperkt in de tijd;
- 3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

Art. 29. §1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigten van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

§2. De wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal gebeuren tegen de prijs die wordt bepaald in de overeenkomst waarin het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegekend. Die overeenkomst kan ook bepalen dat die prijs zal worden bepaald door een of meer expert-schatters. In dat geval wordt, in onderling overleg, een expert-schatter aangewezen door de begunstigde die het recht van wederovername uitoefent en door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Indien beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de prijs bepalen. Alle kosten van de vaststelling van de prijs worden gedragen door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de prijs vast te stellen.

§3. Voor de terugkoop of de wederovername is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel.

Art. 30. De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername. Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27, bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op de zone, worden gevoegd.

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername brengen elkaar op de hoogte van de genomen beslissing. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules, vermeld in artikel 27, bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername mogen de toestemming, vermeld in het eerste lid, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Art. 31. Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of

genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

- 1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
- 2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- 3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
- 4° een verwijzing naar dit artikel;
- 5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.

Art. 32. Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, vermeld in artikel 27, §1, 2°, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername moeten die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 27, §1, 2°, voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan hij of een van de andere begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgaan tot terugkoop of wederovername. Als alle of verschillende begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername willen overgaan tot terugkoop of wederovername, mag de eerste verkoper of eerste verlener van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als geen enkele begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername zijn beslissing om van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername gebruik te maken, binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft betekend, kan het recht van terugkoop of het recht van wederovername slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Art. 33. De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.

Art. 34. De Vlaamse Regering kan nadere regels uitvaardigen voor de toepassing van de bepalingen in deze afdeling.

Hoofdstuk 2. Bedrijventerreinen

Afdeling 1. Actiegerichte monitoring en realisatie van bedrijventerreinen

Art. 35. De Vlaamse Regering organiseert een actiegerichte monitoring van het aanbod aan bedrijventerreinen.

Art. 36. De actiegerichte monitoring, vermeld in artikel 35, heeft tot doel de beleidsopgave voor het ruimtelijk economisch beleid vast te stellen op het vlak van het creëren van aanbod aan uitgeruste bedrijventerreinen, ontwikkeling van knelpuntterreinen en onbenutte percelen, de sanering en herinrichting van brownfields en verouderde bedrijventerreinen en de te desaffacteren bedrijventerreinen, gebaseerd op het concept ijzeren voorraad.

Art. 37. De actiegerichte monitoring, vermeld in artikel 35, kan aanleiding geven tot aanbevelingen over nieuw te ontwikkelen beleidsinstrumenten.

Afdeling 2. Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen

Onderafdeling 1. Steun voor verwerving van bedrijventerreinen

Art. 38. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de verwerving van gronden op bedrijventerreinen als de ontwikkeling, alle andere subsidiemechanismen in acht genomen, niet rendabel is.

Art. 39. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 38.

Art. 40. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 41. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 38.

Art. 42. De Vlaamse Regering bepaalt het steunpercentage of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 38.

Onderafdeling 2. Steun voor voortrajecten

Art. 43. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor haalbaarheidsstudies en procesbegeleiding bij complexe (her)ontwikkelingen van verouderde bedrijventerreinen en verouderde terreinen gelegen in de afgebakende zeehavengebieden of bij bedrijventerreinen met beleidsmatige knelpunten in functie van de (her)aanleg.

Art. 44. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 43.

Art. 45. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 46. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 43.

Art. 47. De Vlaamse Regering bepaalt het steunpercentage of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 43.

Onderafdeling 3. Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen

Art. 48. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen.

Art. 49. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 48.

Art. 50. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag per type kosten waarvoor de steun, vermeld in artikel 48, verleend wordt.

Art. 51. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 48.

Art. 52. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of de maximale nominale bedragen van de steun, vermeld in artikel 48.

Afdeling 3. Steun voor strategische bedrijventerreinen

Art. 53. De Vlaamse Regering kan voor strategische bedrijventerreinen een specifiek steunkader vaststellen.

Art. 54. De Vlaamse Regering kan naast wetenschapsparken ook andere types bedrijventerreinen als strategisch aanwijzen.

Art. 55. Het beheer van een strategisch bedrijventerrein wordt gevoerd via het beheercomité. De Vlaamse Regering bepaalt de regels die de werking van het beheercomité minimaal moet volgen.

Afdeling 4. Steun voor beheer

Art. 56. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor het voeren van het beheer over een bedrijventerrein.

Art. 57. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 56.

Art. 58. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 59. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 56.

Art. 60. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 56.

Afdeling 5. Steun voor bedrijventerreinmanagement

Art. 61. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor het organiseren van bedrijventerreinmanagement op bedrijventerreinen.

Art. 62. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 61.

Art. 63. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 64. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 61.

Art. 65. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 61.

Hoofdstuk 3. Bedrijfsverzamelgebouwen

Afdeling 1. Steun voor bedrijvencentra voor starters

Art. 66. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de oprichting, de uitbreiding en de modernisering van bedrijvencentra voor startende ondernemingen.

Art. 67. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 66.

Art. 68. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 69. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 66.

Art. 70. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 66.

Afdeling 2. Thematische bedrijvencentra

Art. 71. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de oprichting, de uitbreiding en de modernisering van thematische bedrijvencentra.

Art. 72. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 71.

Art. 73. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 74. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 71.

Art. 75. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 71.

Afdeling 3. Incubatoren

Art. 76. De Vlaamse Regering kan steun verlenen voor de oprichting, de uitbreiding en de modernisering van incubatoren.

Art. 77. De Vlaamse Regering bepaalt welke begunstigden in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 76.

Art. 78. De steunintensiteit wordt berekend als een percentage van de kosten die in aanmerking komen, of als een maximaal nominaal bedrag.

Art. 79. De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten in aanmerking komen voor de steun, vermeld in artikel 76.

Art. 80. De Vlaamse Regering bepaalt de steunpercentages of het maximale nominale bedrag van de steun, vermeld in artikel 76.

Titel 4. Handhaving, uitbetaling en terugvordering van steun

Art. 81. De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen van terugvordering met behoud van de toepassing van de bepalingen in de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, het decreet van 8 juli 2011 houdende regeling van de begroting, de boekhouding, de toekenning van subsidies en de controle op de aanwending ervan, en de controle door het Rekenhof en de wet van 7 juni 1994 tot wijziging van het koninklijk besluit van 31 mei 1933 betreffende de verklaringen te doen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen van elke aard, die geheel of gedeeltelijk ten laste zijn van de Staat.

De Vlaamse Regering bepaalt de intrestvoet die in geval van terugvordering verschuldigd is.

De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen waarbinnen de feiten die aanleiding geven tot terugvordering, zich moeten voordoen, en de termijn waarin ze de steun kan terugvorderen.

Titel 5. Wijzigingsbepalingen

Afdeling 1. Decreet Economisch Ondersteuningsbeleid

Art. 82. In het decreet van 16 maart 2012 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid, wordt hoofdstuk 7, dat bestaat uit artikel 27 tot en met 29, opgeheven.

Art. 83. In hetzelfde decreet wordt hoofdstuk 8, dat bestaat uit artikel 30 tot en met 33, opgeheven.

Art. 84. In hetzelfde decreet wordt hoofdstuk 9, dat bestaat uit artikel 34, opgeheven.

Afdeling 2. Programmadecreet ter begeleiding van de begroting 2004

Art. 85. In het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004, gewijzigd bij de decreten van 24 december 2004, 22 april 2005, 24 juni 2005 en 22 december 2006, wordt hoofdstuk XXVI, dat bestaat uit artikel 73 tot en met 78, opgeheven.

Titel 6. Slotbepalingen

Art. 86. Er kan op basis van een steunregeling als vermeld in dit decreet slechts steun in de zin van artikel 107 van het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie toegerekend worden na de inwerkingtreding van de desbetreffende uitvoeringsbesluiten.

Brussel, 4 mei 2012.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid,
Landbouw en Plattelandsbeleid,

Kris PEETERS

BIJLAGE
bij de memorie van toelichting:
REGULERINGSIMPACTANALYSE



Reguleringsimpactanalyse voor decreet Ruimtelijke Economie

1	Titel.....	124
2	Aanleiding en doel.....	124
2.1	Aanleiding	124
2.1.1	probleemstelling	125
2.1.1.1	Knelpunten in huidige decretale verankering instrumentarium	125
2.1.1.1.1	Permanent instrumentarium opgenomen in programmadecreet.....	125
2.1.1.1.2	Verspreid voorkomende decretale bepalingen	125
2.1.1.1.3	Onvolmaakte uitwerking instrumentarium lange termijnbeheer	125
2.1.1.1.4	Rechtsbasis steun aan private universiteiten	126
2.1.1.1.5	Rechtsbasis steun voor bedrijvencentra en doorgangsgebouwen.....	126
2.1.1.2	Beleidsrevolutie sinds 1999	127
2.1.1.2.1	Historiek.....	127
2.1.1.2.2	Huidige aanzet om te komen tot een (kader)decreet ruimtelijke economie	128
2.1.1.2.3	Probleemanalyse in voorbereidende beleidsvisie	128
2.1.2	Juridische vrijheidsgraden.....	128
2.2	Doelstelling	129
2.2.1	Strategische doelstelling 1: Het voorzien van voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in lijn met de economische ambities van Vlaanderen en gebaseerd op een transparante monitoring.....	130
2.2.1.1	Overzicht subdoelstellingen	131
2.2.2	Strategische doelstelling 2: Naar een hogere versnelling en een grotere doelmatigheid van het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen	131
2.2.2.1	Overzicht subdoelstellingen	131
2.2.3	Strategische doelstelling 3: Het bewerkstelligen van zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen	132
2.2.3.1	Overzicht van de subdoelstellingen.....	133
3	Opties.....	133
3.1	Inleiding	133
3.1.1	Organiseren signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening	133
3.1.2	Locatiebeleid gericht op vestigingseisen van ondernemingen en rekening houdende met doelgroepen	136
3.1.3	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: aankoop van gronden en opdracht geven terreinen te (her)ontwikkelen.....	137
3.1.4	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: (habilitatie) onteigening	137

3.1.5	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: recht van terugkoop en recht van wederovername.....	138
3.1.6	Steun voor verwerving van bedrijventerreinen.....	141
3.1.7	Steun voor voortrajecten	141
3.1.8	Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen.....	142
3.1.9	Steun voor strategische bedrijventerreinen	142
3.1.10	Steun voor beheer	142
3.1.11	Steun voor bedrijventerreinmanagement	142
3.1.12	Steun voor bedrijvencentra voor starters	143
3.1.13	Steun voor thematische bedrijvencentra	143
3.1.14	Steun voor incubatoren.....	143
4	Effecten.....	144
4.1	Effecten	144
4.2	Doelgroepen en betrokken partijen	145
4.3	Organiseren signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening	145
4.3.1	Organiseren signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening	145
4.3.2	Locatiebeleid gericht op vestigingseisen van ondernemingen en rekening houdende met doelgroepen	146
4.3.3	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: aankoop van gronden en opdracht geven terreinen te (her)ontwikkelen.....	147
4.3.4	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: (habilitatie) onteigening	147
4.3.5	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: recht van terugkoop en recht van wederovername.....	148
4.3.6	Steun voor verwerving van bedrijventerreinen.....	150
4.3.7	Steun voor voortrajecten	150
4.3.8	Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen.....	151
4.3.9	Steun voor strategische bedrijventerreinen	151
4.3.10	Steun voor beheer	151
4.3.11	Steun voor bedrijventerreinmanagement	151
4.3.12	Steun voor bedrijvencentra voor starters	151
4.3.13	Steun voor thematische bedrijvencentra	151
4.3.14	Steun voor incubatoren.....	152
4.4	Keuze en motivering van de optie.....	152
4.4.1	Organiseren signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening	152
4.4.2	Locatiebeleid gericht op vestigingseisen van ondernemingen en rekening houdende met doelgroepen	152
4.4.3	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: aankoop van gronden en opdracht geven terreinen te (her)ontwikkelen.....	152
4.4.4	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: (habilitatie) onteigening	153
4.4.5	Grondbeleidsinstrumenten tot snellere realisatie van bedrijventerreinen en tot activering van onbenutte kavels: recht van terugkoop en recht van wederovername.....	153
4.4.6	Steun voor verwerving van bedrijventerreinen.....	153
4.4.7	Steun voor voortrajecten	154
4.4.8	Steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen.....	154
4.4.9	Steun voor strategische bedrijventerreinen	154
4.4.10	Steun voor beheer	154

4.4.11	Steun voor bedrijventerreinmanagement	154
4.4.12	Steun voor bedrijvencentra voor starters	154
4.4.13	Steun voor thematische bedrijvencentra	154
4.4.14	Steun voor incubatoren.....	155
5	<i>Uitwerking, uitvoering en monitoring</i>	155
5.1	Juridisch-technische uitwerking	155
5.2	Handhaving.....	155
5.3	Evaluatie	155
6	<i>Consultatie</i>	155
6.1	Inleiding	155
6.2	Algemene, open consultaties.....	156
6.2.1	Strategie voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid.....	156
6.2.2	Procesnota ruimtelijke economie.....	157
6.3	Informatiegaring.....	157
6.4	Informatieverschaffing	157
7	<i>Overige informatie voor de Inspectie van Financiën.....</i>	158
8	<i>Samenvatting</i>	158
9	<i>Contactinformatie</i>	159

1 Titel

Decreet Ruimtelijke Economie

2 Aanleiding en doel

2.1 Aanleiding

Het Vlaams Regeerakkoord 2009-2014 stelt dat er een (kader)decreet ruimtelijke economie wordt goedgekeurd 'om een coherent en samenhangend ruimtelijk-economisch beleid te voeren. Dit sectorale decreet zal onder meer de basis vormen voor de sectorale inbreng vanuit het beleidsdomein economie in de ruimtelijke planningsprocessen enerzijds, en voor de invulling van de bestemde bedrijventerreinen anderzijds.'

Het Regeerakkoord stelt eveneens dat de bestemming van de bedrijventerreinen, inclusief de aanleg van de ijzeren voorraad een taak blijft voor de ruimtelijke planning. Het decreet ruimtelijke economie zal bijgevolg invulling geven aan een partnerschapsmodel tussen de beleidsdomeinen Economie en Ruimtelijke Ordening, waarbij de sector Economie een eigen visie ontwikkelt die wordt ingebracht in het ruimtelijke debat.

Het idee om een (kader)decreet ruimtelijke economie te maken, maar ook het idee van een partnerschapsmodel heeft een lange voorgeschiedenis. Naast de inhoudelijke beweegredenen is er ook in functie van het huidige instrumentarium een juridisch-technische noodzaak om een decreet te maken.

Het Regeerakkoord geeft al een aanzet voor invulling van een (kader)decreet ruimtelijke economie:

- een adequate monitoring van de vraag versus het aanbod van bedrijventerreinen op subregionaal niveau, en daarover een gepaste signaalfunctie vanuit de sector;
- de verkorting van de doorlooptijd tussen het moment van bestemming tot de feitelijke realisatie;
- de verduurzaming van de bedrijventerreinen (vooral het verlengen van de 'houdbaarheidsdatum') door kwaliteitscriteria en instrumenten voor onder andere inrichting (zoals kavelgrootte, waterbeheer ...), uitgifte (zoals toenemend gewicht voor concessie en erfpacht ten opzichte van verkoop ...) en beheer (zoals het nazicht van de contractuele bepalingen, groen -en grijsonderhoud ...);
- een substantiële stimulans, gekoppeld aan een uitgekende beleidsstrategie om bedrijvententra voor O&O en/of innovatieve activiteiten te ontwikkelen;
- de mogelijkheid voor steun bij herlokalisatie.

Een (kader)decreet ruimtelijke economie vormt dan de motor voor het structureren van een aantal onderliggende ruimtelijk economische beleidsprocessen en richt zich op het creëren van gunstige omgevingsfactoren voor ondernemingen. Deze rol is complementair aan de rol van het decreet ondersteuningsbeleid dat zich richt op het creëren van ondernemerschap en het organiseren van de financiële ondersteuning rechtstreeks gericht op ondernemingen (staatsteun aan het bedrijfsleven).

2.1.1 PROBLEEMSTELLING

De noodzaak tot het vernieuwen van de decretale grondslag voor het voeren van een ruimtelijk economisch beleid komt niet enkel voort uit een jarenlange beleids- en maatschappelijke evolutie, maar ook uit een aantal dringende juridisch-technische problemen in de huidige decretale verankering van het instrumentarium.

2.1.1.1 Knelpunten in huidige decretale verankering instrumentarium

Doorheen de jaren signaleerden zowel het ruimtelijk economische werkveld als bijvoorbeeld de afdeling Wetgeving van de Raad van State een aantal knelpunten in de huidige decretale verankering van het ruimtelijk economische instrumentarium. Deze juridisch-technische problemen zijn:

2.1.1.1.1 *Permanent instrumentarium opgenomen in programmadecreet*

Het huidige instrumentarium inzake onteigening, lange termijnbeheer van bedrijventerreinen en preventie en actiemogelijkheden inzake on(der)benutting van bedrijventerreinen is (onvolmaakt) verankerd in het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 2004, hoofdstuk XXVI bedrijventerreinen. De noodzaak tot een snelle, vernieuwde verankering kwam destijds voort uit de opheffing van de wet op de economische expansie van 1970, na aandringen van de Europese Commissie. De opheffing ansich was niet het gevolg van het terugkooprecht zoals opgenomen in de wet op de economische expansie 1970.

Programmadecreten zijn echter bedoeld als verzameling van uiteenlopende wijzigingen van technische en begrotingsgerelateerde aard. Het hoofdstuk bedrijventerreinen in het programmadecreet heeft hier weinig mee te maken. Door de overhaaste wijze waarin destijds in een vervangingswetgeving voor de bepalingen uit de wet op de economische expansie uit 1970 moest voorzien worden, vond ook geen gedegen en zorgvuldig wetgevingsproces plaats. De bepalingen uit het programmadecreet betreffen eigenlijk echte haastwetgeving, die bovendien door de inhoudelijke kritiek van de afdeling wetgeving van de Raad van State bij het ontwerp dan nog moest bijgestuurd worden op het laatste ogenblik.

2.1.1.1.2 *Verspreid voorkomende decretale bepalingen*

De bepalingen inzake het ruimtelijk economisch beleid staan nu verspreid over verschillende decreten, wat de transparantie naar het werkveld niet ten goede komt. Naast het voormelde decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen ter begeleiding van de begroting 2004, waarin het instrumentarium inzake onteigening, lange termijnbeheer van bedrijventerreinen en preventie en actiemogelijkheden inzake on(der)benutting van bedrijventerreinen opgenomen werd, zijn de bepalingen inzake subsidiëring van bedrijventerreinen, bedrijfsgebouwen, aankoop van gronden etc. opgenomen in het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid. Dergelijke opdeling van bepalingen over twee decreten komt de beleidsontwikkeling en het eenvormige denken over het ruimtelijk economische instrumentarium niet ten goede. Een deel van het werkveld is zich er niet altijd van bewust dat ze meer dan één decreet moeten consulteren om het beleidskader te vatten.

2.1.1.1.3 *Onvolmaakte uitwerking instrumentarium lange termijnbeheer*

Door de overhaaste wijze waarop de bepalingen inzake onteigening, lange termijnbeheer van bedrijventerreinen en preventie en actiemogelijkheden inzake on(der)benutting van bedrijventerreinen in het programmadecreet tot stand kwamen, onder meer met aanpassingen na inhoudelijke kritiek van de afdeling wetgeving van de Raad van State is deze regelgeving onvoldragen. Het werkveld stipt al geruime tijd aan dat de bepalingen van met name het terugkooprecht niet voldoen aan een modern

bedrijventerreinenbeheer, terwijl ook in de rechtsleer¹ kritiek geuit wordt op de huidige regeling. De bedrijven die onder het terugkooprecht vallen stippen soms aan dat de huidige regeling misbruiken mogelijk maakt, wat hun kredietwaardigheid bij banken kan ondermijnen.

2.1.1.1.4 Rechtsbasis steun aan private universiteiten

In haar advies bij het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en meer bepaald de artikelen 17 en 18 van dit ontwerp merkte de Raad van State op dat *'in de mate dat de in het ontwerp bedoelde steun ook kan worden toegekend aan "een universiteit" en hieronder andere dan gemeenschapsuniversiteiten moeten worden begrepen, kan hiervoor geen rechtsgrond gevonden worden in de artikelen van het voornoemde decreet van 31 januari 2003 waaraan wordt gerefereerd in de aanhef van het ontwerp, aangezien daarin uitsluitend steun aan "publiekrechtelijke rechtspersonen" wordt beoogd.'*

Eenzelfde opmerking werd ook gemaakt in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen.

Het is wenselijk dat dit euvel wordt verhelderd in het nieuw op te maken decreet.

2.1.1.1.5 Rechtsbasis steun voor bedrijvencentra en doorgangsgebouwen

De Raad van State maakte in haar advies bij het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende subsidiëring van bedrijvencentra en doorgangsgebouwen opmerkingen aangaande de rechtsgrond van dit besluit van de Vlaamse Regering. Met name stelde de Raad van State: *'De ontworpen regeling wordt, blijkens het eerste lid van de aanhef ervan, tot stand gebracht ter uitvoering van "hoofdstuk II, VI en VII" van het decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch ondersteuningsbeleid.*

Zoals het toepassingsgebied van de ontworpen regeling wordt omschreven in artikel 3 van het ontwerp, lijkt dit op het eerste zicht uitvoering te geven aan de delegatiebepalingen vevat in de artikelen 25 tot 27 van het decreet van 31 januari 2003. Die bepalingen betreffen immers, luidens artikel 25, § 1, van het voornoemde decreet de steun "aan publiekrechtelijke rechtspersonen aangewezen door de Vlaamse Regering voor de (her)uitrusting en (her)aanleg van terreinen en de oprichting, uitbreiding en modernisering van gebouwen gelegen in het Vlaamse Gewest, met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen, onder de voorwaarden vermeld in het decreet en de uitvoeringsbesluiten".

De vaststelling evenwel dat de ontworpen subsidieregeling niet beperkt blijft tot de "publiekrechtelijke rechtspersonen", bedoeld in artikel 25, § 1, van het decreet van 31 januari 2003, maar dat deze tevens wordt betrokken op, onder meer, kleine en middelgrote ondernemingen, heeft tot gevolg dat niet alle onderdelen van het ontwerp in de artikelen 25 tot 27 van het voornoemde decreet kunnen worden ingepast.

Naar het zeggen van de gemachtigde ambtenaar zou de ontworpen regeling derhalve tevens moeten worden geacht rechtsgrond te vinden in de artikelen 9 en 10, § 2, van het decreet van 31 januari 2003, die de algemene investeringssteun betreffen die de Vlaamse Regering kan verlenen aan kleine en middelgrote ondernemingen voor investeringen in het Vlaamse Gewest onder de voorwaarden, vermeld in de K.M.O.-verordening, het decreet en de uitvoeringsbesluiten, en aan de grote ondernemingen, zij het enkel voor investeringen in

¹Zie o.a.: A. VAN THIENEN, Recht van terugkoop versus recht van wederinkoop: is de strijd gestreden?, TBBR 2009, (403), p. 403-413; F. VANDENDRIESSCHE en S. EVERAERT, De duur van het recht tot terugkoop in de (Vlaamse) economische expansiewetgeving, T.Gem. 2005, (182), p. 180-185; B. VAN DEN BERGH, Het recht van terugkoop van de overheid op grond van de economische expansiewetgeving: veel antwoorden, maar nog meer vragen, R.W., 2010, (30), p. 1242-1252.

de regionale steungebieden onder de voorwaarden, vermeld in het decreet en de uitvoeringsbesluiten.

Het komt er bijgevolg op neer dat voor de ontworpen regeling rechtsgrond moet worden gevonden in, enerzijds, de decretale bepalingen die betrekking hebben op de specifieke vorm van steun met betrekking tot bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen, in de zin van het decreet en, anderzijds, de algemene delegatiebepalingen die in het decreet voorkomen, wat de investeringssteun aan, onder andere, kleine en middelgrote ondernemingen betreft.

Het is zeer de vraag of dergelijke combinatie van rechtsgrondbiedende bepalingen verenigbaar is met de specifieke aard van de bevoegdheid die in de artikelen 25 tot 27 van het decreet van 31 januari 2003 aan de Vlaamse Regering is verleend op het vlak van de steunverlening inzake bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen, en of het aan de Vlaamse Regering toekomt om het toepassingsgebied van de betrokken decretale bepalingen dat - het zij herhaald - uitsluitend terreinen en gebouwen van "publiekrechtelijke rechtspersonen" betreft, uit te breiden met gebruikmaking van de meer algemene delegatiebepalingen vervant in de artikelen 9 en 10, § 2, van het decreet, wat onder andere de subsidiëring van kleine en middelgrote ondernemingen betreft. Bij gebrek aan verduidelijkingen in dat verband in de parlementaire voorbereiding van het meermaals genoemde decreet, is het gehanteerde procedé van gecombineerde rechtsgrond betwistbaar te noemen.'

2.1.1.2 Beleidsrevolutie sinds 1999

2.1.1.2.1 Historiek

Sinds 1999 vond een beleids- en maatschappelijke evolutie plaats die noopt tot het actualiseren van de beleidsprocessen en de daarbij horende regelgeving inzake ruimtelijke economie en bedrijfshuisvesting. Het streefdoel van de beleidsrevolutie van de laatste tien jaar was om te komen tot een degelijke wetenschappelijke onderbouwing van het gevoerde beleid, een grotere capaciteitsopbouw, een stroomlijning van diverse initiatieven en instrumenten en om een kader te creëren voor de co-productie van beleid met de lokale besturen en met het ruimtelijke planningsbeleid en dit vanuit een visie op streekontwikkeling.

Sinds 2003 verschuift de klemtoon van het ruimtelijk economische en bedrijfshuisvestingsbeleid naar een kwaliteitsvolle en duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen en naar een groeiend bewustzijn van de nood aan een echt economisch locatiebeleid. In deze periode kwamen er nieuwe instrumenten tot stand (voortrajecten, aandacht voor verouderde en on(der)benutte bedrijventerreinen, knelpuntterreinen, parkmanagement) en initiatieven (Strategische Plan Ruimtelijke Economie) deels omdat het beleidskader onvoldoende in staat bleek voldoende 'ruimte om te ondernemen' te voorzien.

De nood aan een ruimtelijk-economische visie en de nood aan een meer wetenschappelijk verantwoorde onderbouwing van het ruimtelijk-economisch beleid leidde in deze periode tot de opmaak van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (SPRE, 2000-2004). Dit document kan als een basisreferentiewerk voor ruimtelijk-economisch onderzoek worden beschouwd en bevatte tevens een reeks beleidsaanbevelingen. Het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie zelf was evenwel niet geschreven als een beleidsdocument en was niet het voorwerp van een politieke validatie. Dat document kon daarom ook bezwaarlijk beschouwd worden als een beleidsmatig afgetoetst document dat als sectorale inbreng van het beleidsveld Economie in de ruimtelijke planning kon gelden.

Een aanbeveling betrof het beleidsmatig systematisch opvolgen van ruimtelijk-economische kwesties. De oprichting van de cel ruimtelijke economie binnen de toenmalige administratie Economie was hiervan een rechtstreeks gevolg.

Omdat in die periode de meeste beleidssectoren wel over een ruimtelijk vertaalbare beleidsvisie beschikten dat veelal ook kon bogen op een decretale onderbouwing, werd ook binnen de sector Economie (2002-2003) gepoogd een sectoraal (kader)decreet ruimtelijke economie voor te bereiden, maar dit initiatief werd niet voltooid.

2.1.1.2.2 *Huidige aanzet om te komen tot een (kader)decreet ruimtelijke economie*

Lering trekkend uit de voorbije initiatieven wordt in het kader van het voorliggende wetgevings- en beleidsproces vooral ingezet op:

- beleidsontwikkeling vanuit Economie die als inbreng kan dienen in het kader van een partnerschapsmodel met de Ruimtelijke Ordening;
- eigen instrumenten binnen de bevoegdheid Economie;
- (administratieve) vereenvoudiging.

2.1.1.2.3 *Probleemanalyse in voorbereidende beleidsvisie*

Ter onderbouwing van een strategische beleidsvisie over het bedrijfshuisvestingsbeleid werd in 2008 een studie 'conceptvorming en doelmatigheidsevaluatie van maatregelen en instrumenten voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid' uitbesteed. In de methodiek voor deze studie ging ruim aandacht naar de analyse van het 'ruimtelijk-economisch systeem'. In twaalf themarapporten, waarbij de thema's overeen kwamen met de aanvoelde nood aan aanscherping van het ruimtelijk economisch beleid, werd een probleemanalyse van het huidige gevoerde beleid opgesteld. Het betrof de thema's

- Ruimte voor economie in functie van economische ambities;
- Monitoring van het bedrijfshuisvestingsbeleid;
- Differentiatie van bedrijventerreinen;
- Stroomlijning van de actoren betrokken bij het bedrijfshuisvestingsbeleid;
- Stroomlijning van het subsidie-instrumentarium;
- Verkorting van de doorlooptijd van plannen tot realisatie;
- Omgaan met belanghebbenden;
- Parkmanagement en langetermijnbeheer;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Herontwikkeling bedrijventerreinen;
- Herlokalisatie van bedrijven;
- Activering van onderbenutte kavels op bedrijventerreinen.

Voor elk van deze domeinen zou het decreet ruimtelijke economie, of de hieraan gelinkte beleidsprocessen die niet noodzakelijk een vertaling moeten vinden in het decreet en de bijhorende werking van de administratie een verbetering ten opzichte van het huidige gevoerde beleid moeten inhouden.

2.1.2 JURIDISCHE VRIJHEIDSGRADEN

De gewesten zijn conform artikel 6 § 1 VI van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot Hervorming der Instellingen bevoegd voor het economisch beleid. Hieronder valt ook het ruimtelijk economisch beleid gericht op het creëren van gunstige omgevingsfactoren voor het aantrekken en huisvesten van bedrijven.

Het ruimtelijk economisch beleid is echter geen afgezonderd bevoegdheidsdomein: verschillende aspecten raken aan domeinen waarvoor andere bevoegdheidsverdelende regels van toepassing zijn, zoals de gerechtelijke procedures bij onteigening. Zo komt het de

federale overheid toe om de gerechtelijke procedures inzake onteigening te organiseren bij wet. Dat heeft bijvoorbeeld als gevolg dat de automatische toepassing van de wet van '62 inzake onteigening die de rechtspleging bij hoogdringendheid organiseert niet per decreet kan voorzien worden. Een sluitende motivering inzake de hoogdringendheid zal dus noodzakelijk blijven, tenzij hierover op federaal niveau initiatieven ontwikkeld worden.

Het federale niveau blijft ook bevoegd voor het verbintenissenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. In geval van interferentie hiermee zal rekening moeten gehouden worden met de bevoegdheidsverdelende regels en zal in deze memorie van toelichting hiervoor een verantwoording gegeven worden, zoals bij het recht van terugkoop en het recht van wederovername.

Bij het voorzien van bepalingen inzake steun moet steeds rekening gehouden worden met de Europese regelgeving inzake staatssteun. Verschillende bepalingen in het op te maken decreet beperken zich dan ook tot de theoretische mogelijkheid van steunverlening, waarbij de operationalisering wordt doorgeschoven naar een besluit van de Vlaamse Regering dat de aanmeldingsprocedure bij de Europese overheden zal moeten doorlopen.

Vanuit de bevoegdheidsverdeling en de werking van bestaande decreten binnen het Vlaams Gewest moet rekening gehouden worden met de rol van het beleidsveld Ruimtelijke Ordening. Met name wordt gezocht naar een gepaste positionering en samenhang met bijvoorbeeld de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Tenslotte moet ook steeds rekening gehouden worden met aspecten van autonomie van lokale besturen bij het nadenken over bijvoorbeeld instrumenten tot activering van onbenutte bedrijfspercelen of het betrekken van intercommunales als structurele partner in het beleid.

2.2 Doelstelling

De volgende drie strategische doelstellingen kunnen naar voorgeschoven worden voor het bedrijfshuisvestingsbeleid:

- 1 het voorzien van voldoende geschikte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in lijn met de economische ambities van Vlaanderen en gebaseerd op een transparante monitoring;
- 2 het doelmatiger (snel, efficiënt en effectief) maken van het ontwikkelingsproces van bedrijventerreinen zowel op vlak van bestemming als invulling;
- 3 het bewerkstelligen van zorgvuldig ruimtegebruik en het verlengen van de levensduur van bedrijventerreinen.

De verbreding van het bedrijventerreinenbeleid naar een bedrijfshuisvestingsbeleid benadrukt dat de gewenste ruimtelijk-economische situatie van de economische activiteiten in Vlaanderen het vertrekpunt vormt van het ruimtelijk-economisch beleid. Zo wordt er bijvoorbeeld ruim aandacht besteed aan 'doelgroepen', maar ook aan specifieke vestigingsmilieus zoals de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden in het landelijk gebied of in O&O-vestigingsmilieus.

2.2.1 STRATEGISCHE DOELSTELLING 1: HET VOORZIEN VAN VOLDOENDE GESCHIKTE BEDRIJFSHUISVESTINGSMOGELIJKHEDEN IN LIJN MET DE ECONOMISCHE AMBITIES VAN VLAANDEREN EN GEBASEERD OP EEN TRANSPARANTE MONITORING

Al sinds begin jaren '90 klinkt de kritiek, eveneens onderzocht in het SPRE, dat er niet op een continue wijze en met een voldoende geografische spreiding een aanbod aan bouwrijpe bedrijventerreinen kon verzekerd worden. Bovendien is dan nog geen rekening gehouden met specifieke subregionale economische strategieën, ongelijke spreiding van type activiteiten, voorkomen van de bedrijfskavels naar oppervlakte, profiel, beperkingen omwille van stedenbouwkundige voorschriften enz.

Het SPRE draagt ook cijfermateriaal aan over hoeveel ruimte moet gerealiseerd worden in de verschillende subregio's voor de periode 2002-2017 om te kunnen voldoen aan de verwachte vraag vertrekkend van het beginaanbod (bouwrijp en uit te rusten) in 2002 en rekening houdend met de gewenste ijzeren voorraad op het einde van die periode. In hun eindrapport formuleren de auteurs evenwel een aantal bedenkingen die onder meer te maken hebben met het gebrek aan betrouwbare prognoses inzake ruimtebehoefteramingen, de ongelijke ruimtelijke spreiding van industriële, logistieke en dienstverlenende bedrijven met andere locatievoorkeuren enz. De auteurs van het SPRE houden bijgevolg een pleidooi voor een betere en wetenschappelijk onderbouwde monitoring van vraag en aanbod voor bedrijfshuisvesting. Dit pleidooi werd ook geformuleerd door bijvoorbeeld Vlacoro (o.a. advies van 8 april 2009) en de Saro en werd naar aanleiding van de consultatie georganiseerd bij de procesnota ruimtelijke economie algemeen onderschreven.

In deze zin wordt de **beleidsvisie** geponeerd om te komen tot een betere kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van het aanbod op de reële ruimtebehoeften voor economische activiteiten. Dit zal bijdragen tot een insteek over de ruimtebehoefte voor economie zoals ook voor andere ruimtevragerende sectoren gebeurt. De integratie en afweging van de verschillende ruimtevragen gebeurt door ruimtelijke ordening en wordt geoperationaliseerd op basis van het geldende ruimtelijke beleidskader.

Het **streefdoel** is vooreerst dat er in elke economische subregio een afdoend en geschikt aanbod aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen, maar ook aan andere wenselijk geachte bedrijfshuisvestingsmogelijkheden op rechtszekere 'professionele locaties' aanwezig moet zijn om de economische dynamiek op te vangen. Een effectief en duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid streeft naar een slim en attractief aanbod vertrekkend van een grondig inzicht in het locatiegedrag van ondernemingen. De beleidsvisie moet ingaan op de wijze waarop aan de vestigingseisen van ondernemingen en aan te trekken economische activiteiten kan voldaan worden. Daarom is een doelgroepenbeleid waarin beleidsaccenten kunnen gelegd worden vanuit een sociaal- economische (o.a. werkgelegenheidsaspecten) en ruimtelijk-economische invalshoek belangrijk.

Voor de niet-verweefbare economische activiteiten vormen de verschillende types van bedrijventerreinen uiteraard de voornaamste bedrijfshuisvestingsmogelijkheid. Om ten allen tijde een adequaat aanbod aan bedrijfskavels te kunnen voorzien, wordt een aanbodbeleid gevoerd op basis van een ijzeren voorraad. Het concept van een ijzeren voorraad is daarbij geen eenvoudig toe te passen rekenregel. Een ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen is nodig zowel voor bouwrijp aanbod als voor bestemd, maar nog niet ontwikkeld aanbod en dit rekening houdend met een voldoende geografische spreiding en relevante types van bedrijventerreinen én met de subregionale strategie. De kwantificering van de ijzeren voorraad gaat uit van de vraag naar bedrijventerreinen en houdt rekening met de doorlooptijd van realisatie respectievelijk planning van bedrijventerreinen.

Om voor de verschillende types van terreinen op het juiste schaalniveau periodiek de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerreinen te kunnen vergelijken, is vooreerst een

actiegerichte monitoring van de ruimtebehoeften enerzijds en van het aanbod aan bedrijventerreinen anderzijds noodzakelijk. Dit vormt dan de sectorale insteek voor het beleidsdomein ruimtelijke ordening.

Ten slotte wordt er van uitgegaan dat de lokale besturen een heel belangrijke rol spelen in het realiseren van de doelstellingen van het bedrijfshuisvestingsbeleid. Zo voorziet het Regeerakkoord een grotere rol voor de lokale besturen, meer specifiek voor de planning van lokale bedrijventerreinen. Daarom is het belangrijk om de initiatieven van lokale besturen op vlak van het bedrijfshuisvestingsbeleid goed te ondersteunen en de beleidscapaciteit van lokale besturen terzake te versterken.

2.2.1.1 Overzicht subdoelstellingen

Samengevat zijn de subdoelstellingen dan:

- Organiseren van een signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening zodat een afdoend en geschikt aanbod aan bedrijfskavels op bedrijventerreinen op subregionaal niveau tot stand komt (ijzeren voorraad bestemd en bouwrijp);
- Locatiebeleid gericht op vestigingseisen van ondernemingen en rekening houdende met doelgroepen;
- Actiegerichte monitoring van de ruimtebehoefte én van het aanbod aan bedrijventerreinen;
- Versterken van de rol van de lokale besturen in het bedrijfshuisvestingsbeleid.

2.2.2 STRATEGISCHE DOELSTELLING 2: NAAR EEN HOGERE VERSNELLING EN EEN GROTERE DOELMATIGHEID VAN HET ONTWIKKELINGSPROCES VAN BEDRIJVENTERREINEN

De Vlaamse overheid is in principe zelf niet de ontwikkelaar van bedrijventerreinen, uitgezonderd voor watergebonden bedrijventerreinen via de waterwegbeheerders en eventuele financiële participaties in brownfieldontwikkelingen of onrendebale ontwikkelingen. De Vlaamse overheid biedt wel een facilitair kader aan dat ontwikkelaars toelaat procesmatige en financiële knelpunten bij een bedrijventerrein(her)ontwikkeling te overwinnen. Daarnaast wordt via onteigeningen zekerheid gegeven over de grondverwervingen die een integrale (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen moeten toelaten. Hoewel er sedert enkele jaren een vorm van regisseursfunctie is, waarborgt dit facilitair kader onvoldoende de snelle en effectieve realisatie van bestemde bedrijventerreinen of de herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen. De gemiddelde doorlooptijd voor de realisatie van een bestemd bedrijventerrein van ongeveer 6 tot 8 jaar wordt voor vele projecten niet gehaald.

Conform de visienota 'versnellen van investeringsprojecten, wordt de **beleidsvisie** gehanteerd om bijzonder in te zetten op de verbetering van het proces en het procesmanagement naast het ondersteunen van de financiële haalbaarheid van bedrijventerrein(her)ontwikkelingen.

Voor de knelpuntterreinen initieert de Vlaamse overheid zelf een ontwikkelingstraject. Ten slotte kan ook de onteigeningsregelgeving en de onteigeningspraktijk efficiënter.

2.2.2.1 Overzicht subdoelstellingen

Samengevat zijn de subdoelstellingen dan:

- De gemiddelde doorlooptijd voor de realisatie van een bestemd bedrijventerrein van 6 tot 8 jaar voor alle bedrijventerreinen halen en indien mogelijk verkorten;
- Het verbeteren van het proces en het procesmanagement van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen;

- De financiële ondersteuning van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen richten op terreinen met financiële, technische of juridische moeilijkheden;
- Initiëren van ontwikkelingstrajecten voor knelpuntterreinen;
- Verbeteren van de onteigeningsregelgeving en –praktijk.

2.2.3 STRATEGISCHE DOELSTELLING 3: HET BEWERKSTELLIGEN VAN ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK EN HET VERLENGEN VAN DE LEVENSDUUR VAN BEDRIJVENTERREINEN

Uit de analyse van de GIS-inventaris bedrijventerreinen en de lezing van de korte termijnherziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen blijkt duidelijk dat er mogelijkheden zijn om de bestaande bedrijventerreinen in Vlaanderen beter te benutten en op te waarderen.

Zo wordt in het kader van de gesubsidieerde projecten 'onderhandelingsteams onbenutte bedrijventerreinen' vandaag gewerkt rond ongeveer 2.400 ha onbenutte bedrijventerreinen in Vlaanderen. In het kader van de korte termijnherziening van het RSV werd het zogenaamde traag aanbod aan bedrijventerreinen geschat op 3.500 ha, alhoewel subregionaal ongelijk verspreid in Vlaanderen. Daarbij formuleerde de korte termijnherziening van het RSV de beleidsdoelstelling om in de periode 2007-2012 10 procent van het zogenaamde traag aanbod en 10 procent van de percelen die gedeeltelijk in gebruik zijn, te ontwikkelen in de periode 2007-2012.

In het kader van de opmaak van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie was al gebleken uit een enquête bij 5.500 bedrijven dat ongeveer 20 procent van de bedrijven hun bedrijventerrein als verouderd ervaart, terwijl 4 procent van de bedrijven aangeeft dat de veroudering van het bedrijventerrein de bedrijfsvoering belemmert.

De gehanteerde **beleidsvisie** gaat ervan uit dat bij het zoeken naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in eerste instantie wordt gezocht naar mogelijkheden om de al bestemde of ontwikkelde bedrijventerreinen beter of opnieuw te benutten. In tweede instantie worden opportuniteiten binnen de al bebouwde ruimte, zoals bijvoorbeeld sommige vrijkomende militaire domeinen, benut om aanbod voor bedrijvigheid te creëren. Een permanente inspanning ter recyclage van bedrijventerreinen is daarvoor vereist. Ook de hinderpalen voor activering van on(der)benutte bedrijventerreinen moeten worden aangepakt.

Daarnaast wordt de herbestemming van bedrijventerreinen naar andere bestemmingen steeds kritisch in beschouwing genomen, rekening houdend met de ruimtebehoefte voor economische activiteiten in de desbetreffende subregio.

Specifieke aandacht wordt besteed aan de duurzame uitgifte van bedrijventerreinen en het beheer ervan. Enkel op die wijze kan aan bedrijven altijd een professioneel vestigingsmilieu aangeboden worden, terwijl vanuit de overheid pro-actief veroudering van bedrijventerreinen bestreden wordt.

Ten slotte worden duurzaamheidseisen zoveel mogelijk nagestreefd en geïntegreerd n.a.v. de (her)ontwikkeling van het terrein, maar ook in een latere fase, n.a.v. de mogelijkheden voor bedrijventerreinmanagement, dienen de opportuniteiten voor verduurzaming zoveel als mogelijk te worden benut.

Naast de eventuele duurzaamheidseisen die gekoppeld aan de bestemming van het gebied via de stedenbouwkundige voorschriften worden afgedwongen, worden ontwikkelaars die gebruik maken van het overheidsinstrumentarium voor hun concreet project ook gevat door bepaalde duurzaamheidseisen, bijvoorbeeld via de subsidievoorwaarden m.b.t. de kwaliteitseisen voor de (her)inrichting van het terrein. Voor andere initiatieven ter verduurzaming op schaal van het terrein, maar waarbij de

betrokkenheid van de bedrijven zelf noodzakelijk is, wordt veeleer een stimulerend beleid gevoerd.

In samenspraak met de minister van Energie zullen de beleidsmogelijkheden verkend worden m.b.t. CO2 neutrale bedrijfsterreinen door energie-efficiënte processen, warmtenetten, de productie op het terrein van groene stroom, WKK en groene warmte.

2.2.3.1 Overzicht van de subdoelstellingen

Samengevat zijn de subdoelstellingen dan:

- Benutten activeringsmogelijkheden van bestaande bedrijventerreinen of bebouwde ruimte voor bedrijfshuisvesting;
- Beperken herbestemming van bedrijventerreinen voor andere functies;
- Pro-actieve bestrijding van veroudering van bedrijventerreinen door aandacht voor uitgifte en beheer van bedrijventerreinen;
- Benutten van verduurzamingspotenties van bedrijventerreinen;
- Versterken van de energie-efficiënte processen op bedrijventerreinen.

3 Opties

3.1 Inleiding

De opties worden besproken op niveau van de uit te werken instrumenten zoals opgenomen in het decreet.

3.1.1 ORGANISEREN SIGNAALFUNCTIE NAAR RUIMTELIJKE ORDENING

Nuloptie: De monitoring van een ijzeren voorraad-systeem is op dit ogenblik niet georganiseerd vanuit een structurele samenwerking en wisselwerking tussen de beleidsvelden Economie en Ruimtelijke Ordening. In het kader van de opmaak van structuurplannen worden wel soms ruimtebehoefte-inschattingen gemaakt en deze worden dan ook soms afgezet tegenover de nog beschikbare ruimte, maar de opmaak en het hele proces volgen een van de noden van bedrijfshuisvesting onafhankelijke timing. Er bestaat geen structurele mogelijkheid voor Economie om op dit proces in te spelen.

In het kader van het opstarten van afbakeningsprocessen stedelijke gebieden worden soms de taakstellingen zoals opgenomen in een structuurplan geactualiseerd. De opstart van een afbakeningsproces voor een specifiek stedelijk gebied wordt zelden of nooit ingegeven vanuit de nood aan het bestemmen van nieuwe bedrijventerreinen of andere vormen van bedrijfshuisvesting.

De inschatting van de ruimtebehoefte en de mogelijkheden inzake te activeren percelen binnen deze afbakeningsprocessen worden dikwijls onafhankelijk van de economische analyse gemaakt op basis van een ad hoc methode voor dat specifieke afbakeningsproces.

Optie 1: Geformaliseerde actiegerichte monitoring gericht op besluitvorming over producten

De signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening toe over de bedrijfshuisvestingsmogelijkheden wordt in deze optie in een procedure gegoten gebaseerd op periodiek terugkerende rapportagemomenten, waarover besluitvorming op niveau van de Vlaamse Regering plaatsvindt.

Het organiseren van de signaalfunctie van het beleidsveld Economie naar Ruimtelijke Ordening toe gebeurt dan via minstens om de vier jaar een rapport m.b.t. de bedrijfshuisvesting in Vlaanderen met daarin

- een beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande toestand (vraag en aanbod) van de bedrijfshuisvesting in Vlaanderen;
- een beschrijving, analyse en evaluatie van het tot dan toe gevoerde bedrijfshuisvestingsbeleid;
- een beschrijving van de verwachte ontwikkeling van de bedrijfshuisvesting bij ongewijzigd beleid en bij gewijzigd beleid volgens een aantal relevant geachte scenario's;
- een meerjaren-actieprogramma (minimale inhoud geven, vb. werking rond nieuwe bedrijventerreinen te bestemmen door Ruimtelijke Ordening, knelpuntterreinen, onbenutte percelen, te desaffecteren percelen, leegstaande winkelruimtes, etc.);
- mogelijks een uitdieping van een actueel en beleidsrelevant thema met het oog op een performant bedrijfshuisvestingsbeleid;

Dergelijk rapport steunt dan op ruimtebehoefteramingen en op de monitoring van het aanbod aan bedrijfshuisvestingsmogelijkheden via de GIS-inventaris bedrijventerreinen. Het rapport moet inzicht (identificatie+strategieontwikkeling) geven in de prioriteit aan te pakken brownfields, knelpuntterreinen, activeringsopgaven, verouderde bedrijventerreinen, transformatieprojecten, te desaffecteren bedrijventerreinen, etc.

Voor de definitieve vaststelling van dergelijk ruimtelijk economisch beleidsrapport wordt een procedure voorzien gebaseerd op minimale kwaliteitseisen voor de opmaak van het rapport, de voorlopig vaststelling van het rapport door de Vlaamse Regering, terugkoppeling met strategische adviesraden op subregionaal en Vlaams niveau en definitieve vaststelling van het ruimtelijk economisch beleidsrapport met vaststelling van een actieprogramma en gelasting van de bevoegde ministers om het actieprogramma uit te voeren.

Desgevallend kan nog voorzien worden in voor de realisatie van het actieprogramma ondersteunende projectsubsidies voor experimentele ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten. Dit geeft de mogelijkheid om proefprojecten op te starten rond nieuw uit te bouwen beleidsthema's (vgl. in het verleden voortrajecten, detailonderzoeken onbenutte bedrijventerreinen, onderhandelings teams onbenutte bedrijventerreinen, bedrijventerreinmanagement, ...).

Optie 2: Actiegerichte monitoring als continu beleidsproces

In deze optie wordt vooral de nadruk gelegd op het organiseren van een werking rond het inschatten van de noden aan ruimte voor economie en het monitoren van het beschikbare ruimtelijke en economische aanbod voor economie, meer dan aan de producten en het besluitvormingsproces en politieke en maatschappelijke validatie van deze producten.

In het decreet worden dan aanknopingspunten voorzien om op niveau van de Vlaamse Regering een werking op te zetten rond de belangrijkste aandachtspunten. Met name wordt voorzien dat de Vlaamse Regering een standaardmethodiek kan vaststellen voor het uitvoeren van ruimtebehoefteramingen en dit rekening houdende met het concept ijzeren voorraad. De Vlaamse Regering kan dan ook bepalen op welk types van locaties en op welke schaalniveaus het concept ijzeren voorraad van toepassing moet zijn.

Het decreet legt daarnaast de taak op aan de Vlaamse Regering om een actiegerichte monitoring van het aanbod aan bedrijventerreinen te organiseren. De wijze waarop deze actiegerichte monitoring georganiseerd wordt, wordt niet geëxpliciteerd, maar wel de doelstelling van de actiegerichte monitoring. Met name kan bepaald worden dat de actiegerichte monitoring tot doel heeft de beleidsopgave voor het ruimtelijk economisch

beleid vast te stellen op vlak van het creëren van aanbod aan uitgeruste bedrijventerreinen door ontwikkeling van knelpunten terreinen, de sanering en herinrichting van brownfields en verouderde bedrijventerreinen en de te desaffacteren bedrijventerreinen.

Net als in optie 1 het geval is mag er hierbij wel van uitgegaan worden dat op basis van de te voorziene decretale bepaling de GIS-inventaris bedrijventerreinen verder zal uitgebouwd zodat het conform het GDI-decreet erkend is als authentieke bron. De bevoegde minister waarborgt bijgevolg het functioneren van dit cruciaal werkinstrument. Het GIS-bedrijventerreinen omvat de realiteitscontouren van de bedrijventerreinen in Vlaanderen en vooral ook een percelenlaag met essentiële attributen zoals de beschikbaarheid, de functie, het gebruik en de bebouwing evenals attributen die verklaren waarom een gebruik perceel geen economisch gebruik kent. Er worden door het Agentschap Ondernemen bezettingstabellen van bedrijventerreinen opgemaakt die in overleg met het beleidsdomein RWO gevalideerd worden.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan de ontsluiting van deze informatie over de primaire en secundaire vastgoedmarkt. Hiervoor wordt samengewerkt met de lokale besturen.

De mogelijkheid voor het verlenen van steun aan ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten op vlak van bedrijfshuisvesting blijft ook in deze optie behouden als een belangrijke randvoorwaarde voor doorwerking van de vaststellingen gedaan in de monitoringscyclus. De ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten strekken ertoe proefprojecten te ondersteunen inzake nieuw aan te snijden beleidsthema's of beleidsprioriteiten zoals die uit de monitoring van de vraag en het aanbod aan bedrijfshuisvestingsmogelijkheden blijken.

De monitoring via het GIS-bedrijventerreinen moet aanleiding geven tot het tijdig signaleren van knelpunten terreinen, tot informatie dienstig voor het activeringsbeleid onbenutte percelen en tot een aanpak van verouderde terreinen en brownfields. Zodoende levert het GIS-bedrijventerreinen de basisinformatie die jaarlijks kan worden gebruikt voor het stroomlijnen van de beschikbare budgettaire middelen en acties voor het activeringsbeleid binnen de sector Economie. Het Agentschap Ondernemen treedt hiervoor op als regisseur, terwijl de publieke ontwikkelaars (POM's, LRM, intercommunales, lokale besturen en hun GAB, De Scheepvaart en WenZ) via contractuele subsidies, aanpassing in beheersovereenkomsten enz. kunnen worden ingeschakeld als actor. Formules waarbij beheersovereenkomsten of convenanten moeten worden gewijzigd of aangevuld, vragen uiteraard voorafgaand overleg met de voogdijminister.

De inspanningen op vlak van monitoring richten zich ook naar het tijdig detecteren van dreigende of urgente tekorten in het bouwrijpe en bestemde aanbod zodat met het beleidsdomein RWO overleg kan starten over de aanpak van het aanbodbeleid en de mogelijke inbreng van zoeklocaties.

De monitoring van het aanbod aan bedrijventerreinen moet ten slotte ook voeding geven aan beleidsevaluaties die in het kader van het partnerschapsmodel moeten worden aangepakt. Daarbij kan in het bijzonder worden gedacht aan:

- het monitoren van de doorlooptijd van de bestemmings-en realisatieprocessen bedrijventerreinen;
- het uitwerken van een beleid om de activering en invulling van bepaalde paarse gewestplanbestemmingen (bijvoorbeeld 'zone voor milieubelastende industrie') te vergemakkelijken in het licht van vandaag gebruikte bestemmingsvoorschriften;
- het uitwerken van een aanpak inzake de desaffectering van 'paarse' bestemmingen die niet langer in aanmerking komen voor ontwikkeling als bedrijventerrein;
- monitoring van de effectiviteit en efficiëntie van het overheidsoptreden op vlak van subsidiëring, grondbeleid, ...

3.1.2 LOCATIEBELEID GERICHT OP VESTIGINGSEISEN VAN ONDERNEMINGEN EN REKENING HOUDENDE MET DOELGROEPEN

Nuloptie: De nuloptie is de verderzetting van de basisdifferentiatie zoals opgenomen in het RSV inzake bestemmingen gekoppeld aan het begeleiden via accountmanagers van het Agentschap Ondernemen van bedrijven naar beschikbare ruimte. In deze optie wordt vanuit het beleidsveld Economie geen of slechts een beperkte werking opgezet complementair aan de bestemmingen vanuit Ruimtelijke Ordening inzake het creëren van geschikte economische vestigingsmilieus door het toepassen van een gericht uitgiftebeleid op bedrijventerreinen.

Optie 1: Locatiebeleid en doelgroepen als continu aandachtspunt binnen het beleid

In het decreet ruimtelijke economie wordt enerzijds een algemeen aanknopingspunt voorzien om de Vlaamse Regering in staat te stellen een ruimere doelgroepenwerking op te starten vanuit specifieke vestigingsmilieus voor ondernemingen. Anderzijds wordt voor al bekende doelgroepen waar voldoende kritische massa is voor specifieke beleidsmaatregelen specifieke decretale aanknopingspunten voorzien.

Een op te starten ruimere doelgroepenwerking kan het resultaat zijn van de monitoringscyclus zoals opgenomen in het decreet.

Op korte termijn wordt werk gemaakt van acties inzake de al gedefinieerde doelgroepen voor het beleid. Het decreet voorziet hier in bepalingen inzake:

- Starters: er wordt een bedrijfshuisvestingsbeleid gevoerd om ze zo snel mogelijk terecht te laten komen op een professionele en betaalbare locatie. Bedrijvencentra voor starters, al dan niet in het stedelijk weefsel, kunnen ondersteund worden vanuit een laagdrempelig netwerk aan bedrijvencentra voor starters.
- O&O-activiteiten: om aantrekkelijk te zijn of te blijven voor O&O-activiteiten, biedt het decreet de mogelijkheid om steun te geven voor wetenschapsparken en incubatoren voor starters.

Voor andere al gedefinieerde doelgroepen is geen specifieke decretale verankering vereist, maar samenwerkingsverbanden tussen administraties. De werking van de administratie wordt gericht naar:

- Clusters met economische en ruimtelijke meerwaarde: inspelend op het voorkomen van diverse vormen van clustervorming waarbij clusters een economische en ruimtelijke meerwaarde bieden, worden de gemeenschappelijke voorzieningen of infrastructuur van bedrijfsverzamelgebouwen die zich richten naar specifieke clusters, sectoren of activiteiten uit de waardeketen van ondernemingen vanuit het beleid ondersteund. Deze beleidsmatige ondersteuning kan bestaan uit het aanreiken van modellen, het uitwisselen van managementinformatie hierover of zelfs publieke investering of subsidiëring.

- Seveso-inrichtingen en problematische ruimtevragers: er wordt werk gemaakt van oplossingen voor de knelpunten inzake vestigingsmogelijkheden voor Seveso-bedrijven en andere zogenaamde problematische ruimtevragers. Een beleidsmatige ondersteuning kan er ook in bestaan samenwerkingsverbanden op te zetten tussen de centrale overheid en andere administraties, maar ook tussen de centrale overheid en de ontwikkelaars van bedrijventerreinen die in hun uitgiftebeleid specifieke vestigingsmilieus moeten creëren voor dit soort ruimtegebruikers.
- Zonevreemde bedrijven en ondernemerschappen in het landelijk gebied.

3.1.3 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: AANKOOP VAN GRONDEN EN OPDRACHT GEVEN TERREINEN TE (HER)ONTWIKKELEN

Nuloptie: Er wordt een decretale bepaling voorzien zoals tot dusver voorzien in het decreet ondersteuningsbeleid die de Vlaamse Regering machtigt om gebouwen en gronden aan te kopen met het oog op het ter beschikking stellen van ondernemingen, het bestrijden van leegstand en verlaten bedrijfssites, de opwaardering van stedelijke gebieden of om strategische redenen van economische aard. Daarnaast wordt een decretale bepaling voorzien waarbij de Vlaamse Regering gemachtigd wordt om opdracht te geven tot het ontwikkelen en saneren van bedrijventerreinen, evenals het oprichten, herinrichten of saneren van bedrijfsgebouwen.

Aangezien deze decretale bepaling ruim genoeg is om in te spelen op de beleidsuitdagingen worden geen andere opties verkend. Bij operationalisering van deze decretale bepaling kunnen op uitvoeringsniveau verschillende opties verkend worden.

3.1.4 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: (HABILITATIE) ONTEIGENING

Nuloptie: Er worden decretale bepalingen opgenomen, zoals vandaag in het programmadecreet, die de Vlaamse Regering machtigen zelf te onteigenen of ondergeschikte besturen te machtigen om te onteigenen.

Optie 1: De decretale bepalingen zoals vandaag opgenomen in het programmadecreet worden gemoderniseerd, maar in essentie niet echt gewijzigd zodat, ondanks de slechts beperkte bevoegdheid van het Vlaamse niveau, een snellere grondverwerving maximaal wordt gefaciliteerd (inschakelen dienst vastgoedakten, inzetten landmeters-experten, automatische onttrekking aan het openbaar domein van op te heffen (water)wegen) en anderzijds de decretale bepalingen in overeenstemming worden gebracht met de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof (schrappen automatische toepassing van de wet van '62). Daarnaast wordt in navolging van de Codex Ruimtelijke Ordening een procedure opgenomen om niet gebruikte onteigeningsplannen uit het rechtsverkeer te laten verdwijnen en worden gepaste clausules opgenomen om PPS te faciliteren zonder in conflict te komen met het recht van wederoverdracht. Het recht van wederoverdracht wordt in dit geval uitgesloten.

3.1.5 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: RECHT VAN TERUGKOOP EN RECHT VAN WEDEROVERNAME

Nuloptie: voorwaarden gekoppeld aan subsidies en onteigening met suboptimaal terugkooprecht en zonder recht van wederovername of verscherpte rechtsbescherming

Deze optie komt overeen met het huidige artikel 76 van het programmadecreet van 19 december 2003 ter begeleiding van de begroting 2004. Het artikel bepaalt slechts dat de aktes de modaliteiten moeten bepalen waaraan de grond kan worden teruggekocht in geval de verkoper de gebruiksvoorwaarden niet naleeft.

Dit geeft aanleiding tot andere vormen dan het terugkooprecht, dat dan niet decretaal verankerd is, zoals in de wet op de economische expansie van 1970. In de huidige praktijk gaf dit aanleiding tot het uitwerken van zaken als een 50-jarige optie tot aankoop e.d. De terugkooprechten die in aktes van terbeschikkingstelling zijn opgenomen op basis van de wet op de economische expansie 1970 blijven geldig, conform de rechtspraak van het Hof van Cassatie en het Grondwettelijk Hof.

Optie 1: contractueel terugkooprecht gebaseerd op een decretale verplichting gekoppeld aan verkrijgen onteigeningsmachtiging, subsidies of andere faciliterende maatregelen

Deze optie heeft volgende kenmerken:

- Wie een tegemoetkoming geniet zoals voorzien in het decreet Ruimtelijke Economie (onteigening, subsidie, faciliterende maatregelen, ...) voor de verwerving, aanleg of uitrusting van gronden als bedrijventerrein zal in geval van verkoop van de gronden
 - o In de authentieke aktes clausules opnemen die (1) de economische bedrijvigheid die mag uitgeoefend worden preciseren, (2) een bouw- en exploitatieverplichting binnen een bepaalde periode opleggen en (3) bepalen dat de oorspronkelijke ontwikkelaar en de beheerder de gronden kunnen terugkopen in het geval de bedrijvigheid gestaakt wordt, de gebruiksvoorwaarden niet nageleefd worden of in het geval de gronden niet (conform) gebruikt worden zonder uitzicht op gebruik.
 - o De doorverkoop van gronden wordt aan de goedkeuring van de instanties met terugkooprecht onderworpen. Het decreet bepaalt (1) in welke omstandigheden de goedkeuring kan geweigerd worden, (2) welke voorwaarden moeten en kunnen verbonden worden aan de toestemming van de doorverkoop en (3) welke voorwaarden kunnen verbonden worden aan de behandeling van de vragen tot doorverkoop en de procedure voor toestemming te vragen voor doorverkoop.
 - o In elk geval moet aan de doorverkoop de voorwaarde verbonden worden van het blijvend opnemen van het terugkooprecht in de authentieke akte van doorverkoop (kettingbeding).

De optie komt grotendeels overeen met het terugkooprecht zoals het opgenomen was in artikel 32, § 1 van de wet van 30 december 1970 op de economische expansie. Zowel het Hof van Cassatie als het Grondwettelijk Hof aanvaarden dit terugkooprecht, als afwijkend van het wederinkooprecht van artikel 1659 en 1660 van het Burgerlijk Wetboek, al.

In deze optie wordt het terugkooprecht wel gemoderniseerd om tegemoet te komen aan een aantal terechte bekommernissen geuit door verschillende actoren. Daarnaast wordt het terugkooprecht, in vergelijking met de wet '70, verrijkt met een recht van wederovername om in te spelen op de evoluties van de vastgoedmarkt. Met name gaat het om:

- het definiëren van de begunstigten van het terugkooprecht: de oorspronkelijke verkoper, de beheerder, eventueel aangevuld met bijvoorbeeld intercommunales of de POM's;
- het voorzien dat de begunstigde van het terugkooprecht dit recht 'kan' uitoefenen (en dus niet moet).
- Duurtijd van het recht van terugkoop en verjaringsregeling.
- Het voorzien dat het terugkooprecht ook kan uitgeoefend worden voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, nl. de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd;
- Voorzien van een procedure voor de uitoefening van het terugkooprecht waaruit blijkt dat het terugkooprecht het laatste reddingsmiddel is in een trapsgewijze benadering (ingebrekestelling, remediëringsperiode)
- Het voorzien van een billijke prijsformule voor de terugkoop. Onder billijk moet verstaan worden een prijsformule die de tand des tijds doorstaat, maar ook sanctionerend werkt, gezien het terugkooprecht toch een sanctie is voor het niet (conform) gebruik van de gronden. De prijsformule moet de gronden anders benaderen dan de gebouwen.
- Het decreet zou best ingaan op de omstandigheden waarin kan gebruik gemaakt worden van het recht van terugkoop. Hier kan aanbevolen worden te werken met een limitatieve lijst of dat de terugkoop moet geschieden in het kader van de nagestreefde doelstelling (bedrijfsterreinenbeheer). De terugkoop moet m.a.w. redelijk en objectief verantwoord zijn. Het lijkt wenselijk dat het decreet dit expliciet bepaalt zodat de motivering van de terugkoop altijd vanuit dit oogpunt gebeurt.
- Het bepalen van de voorwaarden die kunnen verbonden worden aan het toestaan van een doorverkoop (vb. afoming meerwaarde doorverkoop, implementeren van nieuwe duurzaamheidselementen, ...).

Het terugkooprecht kan gecombineerd worden met het recht van wederinkoop overeenkomstig het B.W. Het decreet hoeft hier eigenlijk niets voor te voorzien, aangezien het B.W. het wederinkooprecht al omschreven heeft.

Het wederinkooprecht is een beding waarbij de verkoper zich voorbehoudt de verkochte zaak terug te nemen, tegen de teruggave van de oorspronkelijke prijs en de vergoeding waarvan sprake in artikel 1673 B.W.

Het betreft een ontbinding van de verkoopsovereenkomst op wens van de verkoper, het is een ontbindende voorwaarde van de verkoopsovereenkomst van rechtswege (zonder tussenkomst van de rechter).

Het recht van wederinkoop moet expliciet bedongen worden voor een periode van maximaal vijf jaar. De verkoper kan niet verplicht worden het recht van wederinkoop uit te oefenen. Het recht van wederinkoop is overdraagbaar (vb. naar de beheerder).

Optie 2: Algemene verplichting tot opnemen terugkooprecht in verkoopsaktes

De inhoud van het terugkooprecht en wederinkooprecht is in deze optie hetzelfde als in optie 1. Het verschil is dat het terugkooprecht en wederinkooprecht algemeen geldt en dus niet enkel in het geval waar het bedrijventerrein een tegemoetkoming van de overheid heeft genoten. De twee te onderzoeken varianten zijn dan of het terugkooprecht en bijhorend wederinkooprecht eenvoudigweg decretaal bepaald worden of er een verplichting ingevoerd wordt om ze op te nemen in alle authentieke aktes waarbij bedrijventerreinen ter beschikking gesteld worden van bedrijven. Dit laatste is per definitie het geval voor het wederinkooprecht, gezien het wederinkooprecht in het B.W. vormgegeven wordt.

Het voordeel van deze optie is dat het activeringsinstrument op alle bedrijventerreinen geldt. Gezien het terugkooprecht dan niet langer samenhangt met tegemoetkomingen die in het decreet Ruimtelijke Economie voorzien worden, kan overwogen worden het op te nemen in het grond- en pandendecreet met als begunstigde bijvoorbeeld de gemeenten, intercommunales en de POM's.

Deze optie lijkt evenwel in strijd te zijn met de bescherming van het eigendomsrecht zoals opgenomen in het eerste artikel van het eerste protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. De optie lijkt neer te komen op een eenvoudige onteigeningsmogelijkheid, waarvoor dan ook de vergoedingswijze van een onteigening moet voorzien worden.

Optie 3: Combinatie van contractueel terugkooprecht en algemeen geldend zachter terugkooprecht

Indien het niet mogelijk is een algemeen geldend terugkooprecht te installeren, kan overwogen worden in het decreet Ruimtelijke Economie een terugkooprecht op te nemen zoals geformuleerd in optie 1, terwijl in het grond- en pandendecreet zachtere vormen van terugkooprecht of voorkooprecht worden opgenomen voor gronden die geen tegemoetkoming van de overheid genoten. De zachtere vormen kunnen verschillen de optie 1 door de minder sterk sanctionerende prijsformule of door het voorzien van een voorkooprecht voor de POM's op alle bedrijventerreinen.

Dergelijk voorkooprecht moet de juiste gebiedsomschrijving bevatten en moet de praktische modaliteiten (tijdsbestek, periode, procedure, ...) bevatten waarbinnen het voorkooprecht kan uitgeoefend worden.

Het voorkooprecht zou bijvoorbeeld kunnen ingeschreven worden in het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen. Op grond van artikel 14 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is aan de decreetgever, binnen de grenzen van de bevoegdheden van de gewesten en gemeenschappen de mogelijkheid gegeven om voorkooprechten in te voeren, voor zover deze voorkooprechten geen afbreuk doen aan een op de dag van de inwerkingtreding van dat artikel bestaande rechten van voorkoop. Vereist is dat het om een verkoop gaat en geen andere vormen van overdracht of vestiging van zakelijke rechten.

In dit kader werd het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de voorkooprechten aangenomen. Dit decreet is, behoudens de artikelen 2 (inzake definities) en 8 (inzake regels betreffende de Vlaamse voorkooprechten), nog niet in werking getreden.

Artikel 8 van het decreet van 25 mei 2007 luidt als volgt:

"Onverminderd de specifieke bepalingen, bepaald in de decreten die een Vlaams voorkooprecht invoeren, gelden de voorkooprechten niet:

1° in geval van verkoop aan:

- a) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
- b) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
- c) de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
- d) de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
- e) de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
- f) de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.

Voor de toepassing van 1° worden onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert;

2° wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent;

3° in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen."

Overeenkomstig artikel 14 BWHI kan niet worden afgeweken van artikel 8, 2° en 3° van het decreet van 25 mei 2007 aangezien daardoor afbreuk zou worden gedaan aan het recht van voorkoop van de pachter.

3.1.6 STEUN VOOR VERWERFING VAN BEDRIJVENTERREINEN

Nuloptie: Grondverwerving op bedrijventerreinen wordt niet ondersteund via subsidies.

Optie 1: In het kader van het activeringsbeleid van onbenutte bedrijventerreinen en de werking rond de versnelling van ontwikkeling van knelpuntterreinen, verouderde bedrijventerreinen en brownfields wordt een steunmechanisme voorzien voor de verwerving van gronden op bedrijventerreinen. Een decretale bepaling hiertoe wordt voorzien met focus op het rendabel maken van anders onrendabele ontwikkelingen en dus het opvangen van marktfalen. De uitvoeringsregeling zal moeten voldoen aan de staatssteunregels en zal dus moeten aangemeld worden bij de Europese Commissie, die hierbij voorwaarden kan opleggen. Desgevallend kan de steun beperkt worden tot de plafonds van de de-minimisverordening of tot grondverwervingen in (toekomstig) openbaar domein. De decretale bepaling wordt zo geformuleerd dat duidelijk is dat deze steunregeling slechts in beperkte gevallen kan aangewend worden.

3.1.7 STEUN VOOR VOORTRAJECTEN

Nuloptie: het decreet voorziet geen regeling voor steun voor voortrajecten

Optie 1: In het kader van het beleid inzake activering onbenutte bedrijventerreinen, herwaardering verouderde bedrijventerreinen en brownfields en ontwikkeling van knelpuntterreinen wordt de mogelijkheid voorzien om subsidies te verlenen voor haalbaarheidsonderzoek en procesbegeleiding. Ook deze steunmaatregel zal conform de Europese staatssteunregels moeten vormgegeven worden en desgevallend aangemeld bij de Europese Commissie. Ook hier kan de steun desgevallend beperkt worden tot de maxima van de de-minimisverordening of tot haalbaarheidsonderzoek in het kader van het algemeen belang en het openbaar domein.

Ook deze steunvorm wordt vanuit de logica van risico-afdekking via een trapsgewijze benadering toegespijst op moeilijkere (her) aan te leggen bedrijventerreinen.

3.1.8 STEUN VOOR (HER)AANLEG VAN BEDRIJVENTERREINEN

Nuloptie: de decretale bepalingen zoals voorzien in het decreet ondersteuningsbeleid worden overgenomen in het decreet ruimtelijke economie

Optie 1: Er wordt voorzien in een gewijzigde regeling waarbij de decretale bepalingen enkel nog steun voorzien voor verouderde bedrijventerreinen, brownfields en knelpuntterreinen. Of met andere woorden, de steun wordt decretaal al beperkt tot die zones die geen greenfield zijn, tenzij de greenfield met belangrijke knelpunten kampt.

In principe wordt steun voor aanleg van openbaar domein niet beschouwd als staatssteun en is een uitvoeringsregeling dus niet onderworpen aan de aanmeldingsplicht bij de Europese Commissie.

3.1.9 STEUN VOOR STRATEGISCHE BEDRIJVENTERREINEN

Nuloptie: Decretaal gezien wordt geen specifieke bepaling opgenomen om steun aan strategische bedrijventerreinen mogelijk te maken.

Optie 1: Er wordt een decretale bepaling voorzien die het toelaat een specifiek steunkader uit te werken voor strategische bedrijventerreinen. De decretale bepaling kan sommige types bedrijventerreinen al onmiddellijk strategisch verklaren. Een steunkader kan ruimer gaan dan de klassieke te subsidiëren kosten onder de decretale bepaling voor steun voor (her)aanleg van bedrijventerreinen. Desgevallend zal de regeling moeten aangemeld worden bij de Europese Commissie in het kader van de staatssteunregels.

3.1.10 STEUN VOOR BEHEER

Nuloptie: Er wordt geen specifieke bepaling voorzien om het voeren van een beheer over een bedrijventerrein te steunen.

Optie 1: Er wordt een decretale bepaling voorzien om het voeren van een beheer over een bedrijventerrein te steunen, waarbij in de uitvoeringsregeling meteen het ambitieniveau en de kwaliteitseisen inzake beheer van bedrijventerreinen kunnen bepaald worden. Desgevallend zal de regeling moeten aangemeld worden bij de Europese Commissie.

3.1.11 STEUN VOOR BEDRIJVENTERREINMANAGEMENT

Nuloptie: Er wordt geen specifieke decretale bepaling voorzien om dergelijke steun te verlenen.

Optie 1: Er wordt een structureel kader uitgewerkt rond bedrijventerreinmanagement op basis van een decretale bepaling die deze vorm van steun toelaat.

3.1.12 STEUN VOOR BEDRIJVENCENTRA VOOR STARTERS

Nuloptie: De decretale bepalingen zoals vandaag voorzien in het decreet ondersteuningsbeleid worden onveranderd overgenomen.

Optie 1: De decretale bepalingen worden aangepast aan de opmerkingen die de Raad van State hierop in het verleden formuleerde.

3.1.13 STEUN VOOR THEMATISCHE BEDRIJVENCENTRA

Nuloptie: Er wordt geen specifieke decretale bepaling voorzien voor deze vorm van steunverlening

Optie 1: Om meer selectiviteit toe te laten in de te ondersteunen startende ondernemingen wordt een specifieke decretale bepaling opgenomen om thematische bedrijvencentra te ondersteunen.

3.1.14 STEUN VOOR INCUBATOREN

Nuloptie: Er wordt geen specifieke bepaling voorzien voor deze vorm van steunverlening.

Optie 1: Er wordt een specifieke bepaling voorzien om deze vorm van steunverlening mogelijk te maken.

4 Effecten

In dit onderdeel worden de effecten van de verschillende opties kwalitatief aangehaald.

4.1 Effecten

In dit deel wordt een overzicht gegeven van de kosten, de baten en de risico's die de verschillende opties met zich meebrengen.

Naast de bekende kosten zoals opstartkosten, nalevingskosten, beheerskosten en handhavingskosten zijn ook de volgende elementen opgenomen:

- Risico's: een risico is de kans dat er zich schade (kost) voordoet. Bijvoorbeeld een rechtszaak in het kader van het recht van terugkoop. Een vermindering van de risico's brengt dus een daling van de kosten met zich mee.
- Efficiëntie: aangezien sommige opties een efficiëntiewinst betekenen ten opzichte van de andere opties, is ervoor gekozen om steeds apart de efficiëntie te benadrukken. Zo kan het zijn dat bepaalde kosten stijgen omdat het toepassingsgebied ruimer is, maar dat de bestaande taken efficiënter worden uitgevoerd. Door de efficiëntie als aparte categorie op te nemen, kunnen beide elementen van elkaar onderscheiden worden. De efficiëntie is dan ook een baat.

De kosten die in onderstaande tekst aan bod komen zijn:

- Opstartkosten: dit zijn kosten die gemaakt worden als een dienst of instelling moet worden opgestart. Concreet slaan deze kosten op: kosten voor het aanschaffen van hardware, software, meubilair, infrastructuur of voor de kosten voor het inrichten van een gebouw of kosten voor het aanwerven van personeel (let op: niet het loon zelf), enzovoort. Deze opstartkosten kunnen zowel bij de wetopsteller (beheerskost) als bij de rechtsonderhorigen (nalevingskost) optreden. Deze kosten zijn eenmalig en komen niet jaarlijks terug.
- Operationele kosten: Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen operationele beheerskosten en operationele nalevingskosten.
 - Operationele beheerskosten: kosten die langs de zijde van de wetopsteller (i.c. Vlaamse overheid) gebeuren. Dit zijn de frequente kosten die gemaakt worden. Bijvoorbeeld de loonkosten van ambtenaren (jaarlijks). Hierbij wordt steeds een onderscheid gemaakt tussen personeelskosten en opslag en overige kosten. De personeelskosten zijn apart opgenomen omdat deze in sommige gevallen in andere richting evolueren dan de overige nalevingskosten. Door de opsplitsing blijft er zicht op de evolutie van zowel de personeelskosten als de opslag en overige nalevingskosten. Het verschaffen van subsidies valt onder de categorie overige beheerskosten.
 - Operationele nalevingskosten: kosten langs de zijde van de rechtsonderhorigen. Meer bepaald zijn dit kosten die gemaakt worden om de regelgeving na te leven. Hierbij wordt steeds een onderscheid gemaakt tussen personeelskosten en infrastructuur en overige kosten. De personeelskosten zijn apart opgenomen omdat deze in sommige gevallen in een andere richting evolueren dan de overige nalevingskosten. Door de opsplitsing blijft er zicht op de evolutie van

- zowel de personeelskosten als de infrastructuur en overige nalevingskosten.
 - o Efficiëntie: is opgenomen als aparte categorie (zie hoger)
- Handhavingskosten: Deze kosten komen zowel voor bij de regulator als bij de gereuleerden. De regulator (de Vlaamse overheid, Agentschap Ondernemen) moet toezicht uitoefenen (tijd en middelen: kost) op de naleving van de wetgeving door de gereuleerden. Daarnaast maken ook de gereuleerden kosten voor de handhaving (bijvoorbeeld het ontvangen van een controleur neemt tijd in beslag).

4.2 Doelgroepen en betrokken partijen

De volgende doelgroepen zijn onderscheiden in de effectenanalyse:

- Vlaamse overheid (Agentschap Ondernemen, RWO, LNE, PMV, LRM, NV De Scheepvaart, W&Z)
- Lokale besturen (Provincies, POM's, gemeenten, AGB's en intercommunales)
- Ontwikkelaars van bedrijventerreinen (POM's, Intercommunales, PMV, LRM, NV De Scheepvaart, W&Z, Private ontwikkelaars, Saneerders brownfields)
- Notarissen en banken
- Strategische adviesraden

4.3 Organiseren signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening

4.3.1 ORGANISEREN SIGNAALFUNCTIE NAAR RUIMTELIJKE ORDENING

Vlaamse overheid

Nuloptie: De huidige GIS-werking, inclusief ad hoc samenwerkingen met Ruimtelijke Ordening, POM's, intercommunales en gemeenten blijft bestaan. Ad hoc kunnen ruimtebehoefteramingen opgestart worden om de ruimtebehoefte voor economische activiteiten in kaart te brengen.

Optie 1: Geformaliseerde actiegericht monitoring gericht op besluitvorming over producten

- Opstartkosten: gezien de omvangrijke taak kan verwacht worden dat ofwel personeel wordt aangeworven ofwel een overheidsopdracht wordt uitgeschreven. De opstartkosten beslaan dan de aanwervingskosten, de uitrusting van het personeelslid (computer, standplaats, etc.). In de mate dat voor een overheidsopdracht geopteerd wordt, betreffen de opstartkosten de inzet van personeel om het bestek te schrijven en de overheidsopdracht gegund te krijgen.
- Operationale beheerskosten: in de mate dat gekozen wordt voor aanwerving van personeel betreft het de loonkost van het aan te werven personeel bij het beleidsveld Economie. Daarnaast is er de personeelskost van het in te zetten personeel bij de betrokken beleidsvelden (vb. ruimtelijke ordening, leefmilieu) die de opmaak van de producten opvolgen en desgevallend adviseren. Ook is er inzet van personeel bij de Vlaamse Regering (kabinetsmedewerkers) en desgevallend de strategische adviesraden. De kosten voor de GIS-werking en de ruimtebehoefteramingen blijven dezelfde als in de nuloptie. De kosten voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten te subsidiëren zijn dezelfde als in de nuloptie.

Optie 2: Actiegerichte monitoring als continu beleidsproces

- Opstartkosten: in vergelijking met de nuloptie kunnen er kosten (subsidies, ...) zijn om de samenwerking met de POM's, intercommunales, gemeenten e.d. te stroomlijnen op basis van protocollen en taakverdeling.
- Operationele beheerskosten: De werking van de GIS-inventaris, de subsidies voor ruimtelijk economische en gebiedsgerichte projecten en de kosten voor ruimtebehoeftestudies blijven hetzelfde in alle opties. In deze optie zijn er geen kosten voor het goedkeurings- en adviseringsproces van de producten. Er zijn wel (beperkte) kosten voor de ambtelijke agendering van de beleidsopgaven, maar die gebeurt via de traditionele weg van (insteek bij) het regeerakkoord, beleidsnota en beleidsbrieven.

Lokale besturen

Nuloptie: In deze optie zijn er geen bijkomende kosten voor lokale besturen. De huidige rol van de POM's en intercommunales blijft op basis van vrijwilligheid bestaan. Waar mogelijk kan er samengewerkt worden.

Optie 1:

- Operationele nalevingskosten: in deze optie zullen er kosten zijn bij de lokale besturen voor het opvolgen van de opmaak van de op te leveren producten, deze te adviseren. Daarnaast kan er aan specifieke actoren zoals POM's en intercommunales een meer diepgaande medewerking gevraagd worden bij het opstellen van de producten. Hiervoor zal dan personeel moeten vrijgemaakt worden.

Optie 2:

- Opstartkosten: bij de lokale besturen (POM's, intercommunales) zullen een aantal kosten plaatsvinden voor de aanschaf van GIS-software en bijhorende opleidingen zodat optimale informatie-uitwisseling kan plaatsvinden met het GIS-systeem van het Agentschap Ondernemen. Deze opstartkost kan desgevallend verzacht worden door het terbeschikkingstellen van een beperkte subsidie.
- Operationele nalevingskosten: het blijvend actueel houden van de GIS-kennis van de personeelsleden en het inzetten van mankracht voor de informatie-uitwisseling met het Agentschap Ondernemen. De bijkomende kost is in zekere zin beperkt, aangezien vooral informatie-uitwisseling aan de orde is, meer dan het creëren van nieuwe informatie bij de lokale besturen.

4.3.2 LOCATIEBELEID GERICHT OP VESTIGINGSEISEN VAN ONDERNEMINGEN EN REKENING HOUDENDE MET DOELGROEPEN

Nuloptie: In deze optie zijn er kosten voor studiewerk binnen het Agentschap Ondernemen gekoppeld aan de personeelsinzet van accountmanagers.

Optie 1: De kosten zijn niet zo sterk verschillend van de nuloptie. Studiewerk ter onderbouwing en personeelsinzet zijn benodigdheden. Het verschil in aanpak is vooral beleidsmatig, maar met weinig effect op de kosten.

4.3.3 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: AANKOOP VAN GRONDEN EN OPDRACHT GEVEN TERREINEN TE (HER)ONTWIKKELEN

Enkel de nulloptie werd verkend. Er is dus geen vergelijking van kosten.

4.3.4 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: (HABILITATIE) ONTEIGENING

Tussen de nulloptie en optie 1 zit het verschil vooral in de operationele nalevingskosten bij de **lokale besturen** met onteigeningsmachtiging (POM's, intercommunales, gemeentebesturen, ...). In de mate dat het gebruik maken van de Dienst Vastgoedakten en landmeters-experten effectief tot een versnelling van de onteigeningsprocedure leidt, kan hier voor wat betreft personeelsinzet een daling van de operationele nalevingskosten verwacht worden bij de lokale besturen. Hetzelfde geldt voor de ambitie om de wegen en waterwegen via de decretale bepaling automatisch aan het openbaar domein te onttrekken, zodat hier geen afzonderlijke procedure meer voor moet gevolgd worden. Bedoeling van de decretale bepaling is dan ook keuzemogelijkheden aan te reiken die tot efficiëntiewinst kunnen leiden bij de onteigenende besturen.

Bij de onteigenende besturen is er een stijging van de operationele nalevingskost doordat het decreet niet langer uitgaat van de automatische toepassing van de wet '62 waardoor met hoogdringendheid kan onteigend worden. De hoogdringendheid zal dus telkens moeten gemotiveerd worden. Hiervoor zal de personeelsinzet stijgen, of zal meer beroep moeten gedaan worden op externe expertise (vb. advocatenkantoor). Er is wel efficiëntiewinst, aangezien de automatische toepassing van de wet '62 door het Grondwettelijk Hof als strijdig met de bevoegdheidsverdeling werd bevonden. In principe zal de verplichting tot motivering via de nieuwe decretale regeling dan ook sterker doordringen, waardoor het risico op rechtszaken met negatieve uitkomst afneemt. Dit geeft dan een efficiëntiewinst en een daling van kosten voor het hernemen van procedures of het voeren van rechtszaken.

Voor de **burgers** bevat de decretale bepaling een bijkomende rechtsbescherming in die zin dat een niet gebruikt onteigeningsplan uit het rechtsverkeer kan verdwijnen. Dit heeft wel een stijging van operationele nalevingskosten voor deze burgers tot gevolg, en eveneens voor de onteigenende besturen die een onteigeningsplan niet gebruiken, maar komt de rechtszekerheid ten goede.

4.3.5 GRONDBELEIDSinSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: RECHT VAN TERUGKOOP EN RECHT VAN WEDEROVERNAME

Nuloptie:

Vlaamse overheid:

In de nuloptie zijn er geen opstartkosten voor de Vlaamse overheid.

Er zijn beperkte operationele beheerskosten voor de Vlaamse overheid. Op basis van de wet op de economische expansie 1970 geldt het Vlaams Gewest, minister van Economie, soms als begunstigde van het terugkooprecht. In het kader hiervan bestaat er een dossierstroom van een 50-tal dossiers per jaar waar toestemming gevraagd wordt door notarissen voor de doorverkoop van kavels waar een dergelijk terugkooprecht op geldt. Tot dusver geldt de algemene lijn dat nooit teruggekocht wordt en dus altijd de toestemming gegeven wordt voor de doorverkoop. In het kader hiervan werd tot dusver één rechtszaak gevoerd. De operationele beheerskosten bestaan dus hoofdzakelijk uit een (beperkte) personeelsinzet op basis van deze dossierstroom en desgevallend kosten voor het inwinnen van externe juridische expertise voor het voeren van rechtszaken.

Lokale besturen en ontwikkelaars van bedrijventerreinen

Er zijn operationele nalevingskosten voor de lokale besturen en ontwikkelaars van bedrijventerreinen.

- Personeelskosten: voeren van een lange termijnbeheer op het bedrijventerrein, hiervoor bestaat wel een subsidieregeling. Nazicht op de naleving van de contractsvoorwaarden (bouw- en exploitatieverplichting, blijvende economische activiteit, etc.).
- Externe expertise:
 - o juridische expertise van advocatenkantoren. Aangezien het programmadecreet een heel open vorm van decreetsbepaling hanteert waarbij de begunstigten van subsidies in hun contracten een of andere vorm van clausules moeten opnemen waarbij ze vat houden op langere termijn op de gronden die uitgegeven worden, wordt veel juridische expertise ingewonnen zowel om typebepalingen op te stellen als bij onderhandelingen met bedrijven die de typebepaling gewijzigd willen zien.
 - o Juridische expertise voor het voeren van rechtszaken als de uitoefening van het terugkooprecht obv de wet '70 of op basis van het programmadecreet niet aanvaard wordt door de eigenaar van de kavel. Gezien de juridische onzekerheid die aan beide systemen hangt, is er de laatste jaren een sterke stijging van het aantal rechtszaken hierover.

Notarissen, banken etc.

Er zijn operationele nalevingskosten bij notarissen, banken, etc.

- Notarissen: de terugkooprechten zoals opgenomen in de wet '70 voorzien dat de notaris bij doorverkoop van kavels aan de begunstigten van het terugkooprecht de toestemming moeten vragen voor de doorverkoop. Dit vereist personeelsinzet voor het schrijven van de brieven en inwachten van de antwoorden bij de notarissen.
- Banken: personeelsinzet voor het nakijken van de contractsvoorwaarden bij verlenen van hypothecaire kredieten e.d. Bij een stijgend aantal rechtszaken zullen banken ook vaker betrokken zijn als tussenkomende partij in de rechtszaak.

Optie 1:**Vlaamse overheid**

De operationele beheerskosten bij de Vlaamse overheid zullen op lange termijn in principe dalen. In de nieuwe decreetsbepalingen fungeert de Vlaamse overheid (gewest) niet langer als begunstigde van de terugkooprechten zodat de bestaande dossierstroom op basis van de wet '70 op termijn zal uitdoven. Er komt dan een beperkte hoeveelheid personeelscapaciteit vrij. Aangezien het Vlaams Gewest geen partij meer kan zijn in een terugkoop, zal ze ook geen partij meer zijn in geschillen en gedingen inzake terugkopen (m.u.v. het Grondwettelijk Hof of Europees Hof van Justitie) zodat ook de kosten voor advocatenkantoren in principe zullen dalen.

Lokale besturen en ontwikkelaars van bedrijventerreinen

De operationele beheerskosten van de lokale besturen en ontwikkelaars van bedrijventerreinen zullen eveneens in principe moeten dalen op langere termijn ten opzichte van de nuloptie

- Personeelskosten: de kosten inzake personeel voor het voeren van een lange termijnbeheer over het bedrijventerrein blijven in principe dezelfde als in de nuloptie. Het nieuwe decreet voorziet een duidelijkere procedure voor de uitoefening van het terugkooprecht. In beperkte mate zou een stijging van personeelsinzet kunnen mogelijk zijn voor het doorlopen van deze procedure (ingebrekestelling, remediëringsperiode, motivering voor uitoefening terugkooprecht). Verschillende begunstigten van terugkooprechten pasten deze procedure, die aanleunt bij de beginselen van behoorlijk bestuur, echter nu al toe.
- Externe expertise: de kosten voor het inwinnen van juridische expertise zouden moeten dalen ten opzichte van de nuloptie. Het systeem voorziet immers een gesloten decretale bepaling, zodat het inwinnen van juridische expertise om contractsbepalingen uit te werken overbodig wordt. De decretale bepalingen voorzien ook in een sterkere rechtsbescherming voor de bedrijven die door het terugkooprecht gevat worden, zodat op termijn ook het aantal rechtszaken bij uitoefening van het terugkooprecht zou moeten afnemen.
- Kosten bij uitoefening van het terugkooprecht: de waardering van de gronden bij uitoefening van het terugkooprecht is ten opzichte van de wet '70 niet gewijzigd (wel verduidelijkt), zodat de operationele beheerskost hier in principe dezelfde blijft. De waardering van bestaande constructies is gewijzigd in die zin dat voortaan tegen de venale waarde wordt teruggekocht en niet langer tegen de boekhoudkundige waarde. Hier is dus een stijging van de kosten ten opzichte van de nuloptie. De wijziging zal normaal wel een daling van de rechtszaken als gevolg hebben en een daling van de kosten op dit vlak.

Notarissen en banken

De operationele beheerskosten voor notarissen en banken dalen zeer licht. Voor de notarissen zullen er immers per kavel minder begunstigten zijn van het terugkooprecht dan in de wet '70, waardoor ze dus minder instanties moeten aanschrijven en antwoord inwachten. Verder blijft deze optie gelijk aan de nuloptie. Voor de banken zou normaalgesproken een daling van het aantal rechtszaken het gevolg moeten zijn.

Optie 2: Algemene verplichting tot opnemen terugkooprecht in verkoopsaktes

Gezien de optie op juridische bezwaren stuit lijkt het niet nodig in te gaan op de kosten. Algemeen kan gesteld worden dat de kosten voor ontwikkelaars van bedrijventerreinen zouden stijgen gezien ze veel ruimer begunstigde zullen zijn van terugkooprechten en dus veel meer administratie te verwerken krijgen voor toestaan doorverkoop en uitoefenen taken beheer. Hetzelfde geldt voor notarissen, banken e.d.

Optie 3: Combinatie van contractueel terugkooprecht en algemeen geldend zachter terugkooprecht**Vlaamse overheid**

De operationele beheerskosten voor de Vlaamse overheid blijven dezelfde als in optie 1.

Lokale besturen en ontwikkelaars van bedrijventerreinen

De operationele nalevingskosten voor de lokale besturen en ontwikkelaars van bedrijventerreinen blijven eigenlijk dezelfde als in optie 1, behalve voor de begunstigde van het voorkooprecht, bijvoorbeeld de POM's. De operationele beheerskosten voor deze actor stijgen sterk, aangezien ze zich administratief moeten wapenen tegen het behandelen van alle vragen tot al dan niet uitoefenen van het voorkooprecht. Dit vereist personeelsinzet, zowel inhoudelijk ruimtelijk economisch als op vlak van secretariaatsondersteuning.

Notarissen

De operationele nalevingskosten bij notarissen stijgen zeer sterk, net als voor de POM's, aangezien veel ruimer gevraagd zal moeten worden of voorkooprechten zullen worden uitgeoefend. Dit vereist personeelsinzet en secretariaatsondersteuning voor het versturen van brieven en inwachten van de antwoorden.

4.3.6 STEUN VOOR VERWERFING VAN BEDRIJVENTERREINEN

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning volledig nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.7 STEUN VOOR VOORTRAJECTEN

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.8 STEUN VOOR (HER)AANLEG VAN BEDRIJVENTERREINEN

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.9 STEUN VOOR STRATEGISCHE BEDRIJVENTERREINEN

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.10 STEUN VOOR BEHEER

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.11 STEUN VOOR BEDRIJVENTERREINMANAGEMENT

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.12 STEUN VOOR BEDRIJVENCENTRA VOOR STARTERS

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.13 STEUN VOOR THEMATISCHE BEDRIJVENCENTRA

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.3.14 STEUN VOOR INCUBATOREN

De operationalisering van deze steunmaatregel zal via een besluit van de Vlaamse Regering gebeuren. De inschatting van de kosten hangt af van de keuzes die gemaakt worden in het kader van dit besluit van de Vlaamse Regering.

Aangezien dergelijke financiële ondersteuning (gedeeltelijk) nieuw is, zal er een stijging zijn van kosten bij zowel de Vlaamse overheid als bij het ruimtelijk economische werkveld dat van de subsidies gebruik maakt. Bij het ruimtelijk economische werkveld staat tegenover de kosten een baat, nl. de subsidie, die ruim de kost van de procedure zal overtreffen.

4.4 Keuze en motivering van de optie

4.4.1 ORGANISEREN SIGNAALFUNCTIE NAAR RUIMTELIJKE ORDENING

Optie 2 is de voorkeursoptie. De ambtelijke werking inzake actiegerichte monitoring van vraag en aanbod van bedrijventerreinen wordt verscherpt op basis van een decretale taakstelling en de mogelijkheid van het opstarten van proefprojecten. Deze optie houdt echter substantieel minder werk in aangezien de hele procedure van goedkeuring, overleg en terugkoppeling van geformaliseerde documenten uitgespaard wordt. In die zin is de keuze van de optie een keuze voor inhoudelijke werking, maar een besparing ten opzichte van optie 1 in de te voorziene personeelscapaciteit bij zowel de dienst Ruimtelijke Economie als een aantal externe actoren. De signaalfunctie naar Ruimtelijke Ordening toe kan verlopen via het klassieke ambtelijke proces.

4.4.2 LOCATIEBELEID GERICHT OP VESTIGINGSEISEN VAN ONDERNEMINGEN EN REKENING HOUDENDE MET DOELGROEPEN

Optie 1 is de voorkeursoptie. Door een algemene decretale bepaling te voorzien wordt de aandacht getrokken op de nood aan aandacht voor specifieke doelgroepen in het ruimtelijk economisch beleid.

4.4.3 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: AANKOOP VAN GRONDEN EN OPDRACHT GEVEN TERREINEN TE (HER)ONTWIKKELEN

De nuloptie is als enige overwogen optie de voorkeursoptie. De bepaling is voldoende ruim om actie van de Vlaamse overheid voor specifieke terreinen mogelijk te maken. In die zin blijft deze actiemogelijkheid in het kader van het beleid inzake activering en verduurzaming van bedrijventerreinen behouden, wat om strategische redenen belangrijk is.

4.4.4 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: (HABILITATIE) ONTEIGENING

Optie 1 is de voorkeursoptie. De onteigeningsmogelijkheid wordt voorzien, maar gemoderniseerd.

4.4.5 GRONDBELEIDSINSTRUMENTEN TOT SNELLERE REALISATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN EN TOT ACTIVERING VAN ONBENUTTE KAVELS: RECHT VAN TERUGKOOP EN RECHT VAN WEDEROVERNAME

Optie 1 is de voorkeursoptie. Een algemeen werkend terugkooprecht zoals overwogen in de andere opties komt juridisch gezien ofwel neer op een onteigening, waarvoor dan al een decretaal bepaling voorzien is, ofwel op een voorkooprecht. Dergelijk voorkooprecht betekent een enorme administratieve belasting voor onder meer notarissen en de begunstigten van het voorkooprecht, terwijl het enkel kan uitgeoefend worden op het ogenblik dat er al een koper is. In die zin betreft het een suboptimaal instrument in het kader van de activering van onbenutte bedrijventerreinen. De modernisering van het terugkooprecht zoals opgenomen in de wet '70 geniet ook de voorkeur omdat dit terugkooprecht de toets van de rechtspraak al doorstond en niet alleen reactief een effect heeft inzake activering van onbenutte bedrijventerreinen, maar ook preventief gezien de dreiging die van het terugkooprecht uitgaat.

4.4.6 STEUN VOOR VERWERFING VAN BEDRIJVENTERREINEN

Optie 1 is de voorkeursoptie.

In een systeem van trapsgewijze risicodekking van onrendabele ontwikkelingen zouden volgende stappen kunnen voorzien worden:

Fase 1: Steun voor prospectie en voorbereidende onderzoekskosten via de onderhandelingsteams onbenutte bedrijventerreinen en de voortrajectenregeling (voorbereidende inspanningen, prospectie en haalbaarheidsstudies)

Fase 2: Uitbreiden van de subsidiabele werken voor (her)ontwikkeling o.b.v. art. 20 § 2 van het subsidiebesluit bedrijventerreinen (vb. sloop van gebouwen, verwerving van gronden die overgedragen worden aan het openbaar domein, ...)

Fase 3: Subsidie voor uitzonderlijk hoge kosten conform subsidiebesluit bedrijventerreinen

Fase 4: Verhoogde infrastructuursubsidie op basis van een kosten-batenanalyse (60% ipv 30% obv het subsidiebesluit bedrijventerreinen)

En ten slotte als laatste fase van risicodekking een uitgebreidere vorm van subsidiëring van onder andere de grondverwerving.

Concreet wil dat zeggen dat voor deze vorm van steunverlening een decretaal aanknopingspunt vereist is.

4.4.7 STEUN VOOR VOORTRAJECTEN

Optie 1 is de voorkeursoptie. Onder punt 4.5.6 werd de positie van de voortrajecten in de trapsgewijze benadering van risicodekking al beschreven.

4.4.8 STEUN VOOR (HER)AANLEG VAN BEDRIJVENTERREINEN

De nuloptie is de voorkeursoptie. Het lijkt wenselijk dat de decretale bepaling de keuzemogelijkheid voor selectiviteit openlaat, waarbij desgevallend op niveau van de uitvoeringsbesluiten de steun sterker kan gericht worden naar specifieke soorten van terreinen.

4.4.9 STEUN VOOR STRATEGISCHE BEDRIJVENTERREINEN

Optie 1 is de voorkeursoptie. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd na te denken over specifieke vestigingsmilieus voor die bedrijven die ze strategisch acht voor de toekomst van de Vlaamse economie. Zo kan onder andere ingezet worden op het creëren van O&O-vestigingsmilieus.

4.4.10 STEUN VOOR BEHEER

Optie 1 is de voorkeursoptie. De Vlaamse Regering krijgt de mogelijkheid een specifiek beleid rond beheer van bedrijventerreinen op te starten. Beheer van bedrijventerreinen wordt beschouwd als een preventieve actie om veroudering van het bedrijventerrein tegen te gaan en als essentiële actie om zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein te bereiken.

4.4.11 STEUN VOOR BEDRIJVENTERREINMANAGEMENT

Optie 1 is de voorkeursoptie. De Vlaamse Regering krijgt de mogelijkheid een specifiek beleid rond bedrijventerreinmanagement op te starten, ter ondersteuning van de samenwerking tussen bedrijven op het bedrijventerrein om het bedrijfseconomisch resultaat te verbeteren en duurzame bedrijfsprocessen te bekomen.

4.4.12 STEUN VOOR BEDRIJVCENTRA VOOR STARTERS

Optie 1 is de voorkeursoptie. De decretale bepaling wordt aangepast zodat tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen die de Raad van State in het verleden formuleerde.

4.4.13 STEUN VOOR THEMATISCHE BEDRIJVCENTRA

Optie 1 is de voorkeursoptie. De Vlaamse Regering kan een beleidskader uitwerken gericht op specifieke types van starters.

4.4.14 STEUN VOOR INCUBATOREN

Optie 1 is de voorkeursoptie. De Vlaamse Regering kan in het kader van haar beleid inzake O&O-vestigingsmilieus een specifiek beleidskader uitwerken.

5 Uitwerking, uitvoering en monitoring

5.1 Juridisch-technische uitwerking

Zoals hierboven uiteengezet beschikt het Vlaams Gewest over de bevoegdheid ruimtelijk economische materies te regelen. Gezien de aard van de te regelen materies (onteigening, recht van terugkoop, recht van wederovername, ...) is een regeling per decreet onvermijdelijk.

Een geharmoniseerd decreet ruimtelijke economie zal de bestaande, verspreide bepalingen (decreet ondersteuningsbeleid, programmadecreet) opheffen en vervangen.

5.2 Handhaving

De handhaving zal grotendeels in de uitvoeringsbesluiten uitgewerkt worden. In het decreet wordt slechts een beperkte bepaling opgenomen inzake terugvordering van subsidies.

5.3 Evaluatie

Een evaluatie is niet in die zin voorzien in het decreet, al gaat de permanente monitoringscyclus die het decreet organiseert uit van permanente evaluatie en bijsturing van de beleidsuitdagingen.

6 Consultatie

6.1 Inleiding

Ter onderbouwing van een strategische beleidsvisie over het bedrijfshuisvestingsbeleid werd in 2008 een studie "conceptvorming en doelmatigheidsevaluatie van maatregelen en instrumenten voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid" uitbesteed aan Idea Consult in samenwerking met (Groep) Omgeving.

In de methodiek voor deze studie ging ruim aandacht naar de analyse van het "ruimtelijk-economisch systeem". Deze leverden 12 themarapporten. Het betreft de thema's:

- Ruimte voor economie in functie van economische ambities;
- Monitoring van het bedrijfshuisvestingsbeleid;

- Differentiatie van bedrijventerreinen;
- Stroomlijning van de actoren betrokken bij het bedrijfshuisvestingsbeleid;
- Stroomlijning van het subsidie-instrumentarium;
- Verkorting van de doorlooptijd van plannen tot realisatie;
- Omgaan met belanghebbenden;
- Parkmanagement en langetermijnbeheer;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Herontwikkeling terreinen;
- Hertokalisatie van bedrijven;
- Activering van onderbenutte kavels.

In een volgende fase formuleerde Idea Consult een strategie voor het bedrijfshuisvestingsbeleid.

Na de strategiefase werd een fase ingelast met nadenken over de instrumenten die noodzakelijk om de strategie te realiseren. Dit resulteerde in studiewerk van Idea Consult en de door de Vlaamse Regering goedgekeurde procesnota Ruimtelijke Economie van 17 december 2010.

Op verschillende ogenblikken tijdens het proces werd geconsulteerd met doelgroepen en partners van het ruimtelijk economisch beleid. Daarbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen algemene, open consultaties over documenten en informatiegaring in het kader van en informatieverschaffing over het lopende proces.

6.2 Algemene, open consultaties

Doorheen het proces vonden twee algemene, open consultaties van het werkveld plaats: 1) naar aanleiding van het formuleren van een strategie voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid en 2) naar aanleiding van de goedkeuring door de Vlaamse Regering van de procesnota Ruimtelijke Economie.

6.2.1 STRATEGIE VOOR EEN DUURZAAM BEDRIJFSHUISVESTINGSBELEID

Ter onderbouwing van een strategische beleidsvisie over het bedrijfshuisvestingsbeleid werd in 2008 een studie "conceptvorming en doelmatigheidsevaluatie van maatregelen en instrumenten voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid" uitbesteed aan Idea Consult in samenwerking met (Groep) Omgeving. Naar aanleiding van de formulering binnen dit onderzoek van een strategie voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid vonden op 29 juni en 3 juli 2009 respectievelijk voor ambtenaren van belanghebbende beleidsdomeinen en voor ontwikkelaars bedrijventerreinen een telkens ruim bijgewoond informatiemoment plaats over het ontwerp van strategie voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid. Op www.agentschapeconomie.be werd naar aanleiding daarvan de werkversie van dit ontwerp van beleidsstrategie evenals de presentatie hierover ter beschikking gesteld en een presentatie over het ruimtelijk economisch beleid zoals het tot dan toe gevoerd werd.

Aan het ruimtelijk economische werkveld, maar ook aan SERV, Vlacoro en Minaraad werd de mogelijkheid gegeven te reageren op de ter beschikking gestelde documenten tot vrijdag 25 september 2009. Er werd met andere woorden geconsulteerd tijdens de zomermaanden, maar er werden wel drie maanden gegeven voor het bezorgen van reacties. Daarbij werden een drietal algemene vragen meegegeven aan de geïnteresseerden: 1) Wat vindt u van de strategie als geheel? 2) Hoe beoordeelt u elk van de 5 strategische doelstellingen en de uitwerking ervan? 3) Welke rol ziet u weggelegd voor uw organisatie in het realiseren van de strategie?

Op www.agentschapeconomie.be werd nadien een geglobaliseerd overzicht van de ingebrachte reacties ter beschikking gesteld.

6.2.2 PROCESNOTA RUIMTELIJKE ECONOMIE

Op 17 december 2010 keurde de Vlaamse Regering de procesnota ruimtelijke economie goed. Door de werkzaamheden te stroomlijnen met eerst een procesnota, die pas in een latere fase eventueel de verankering zou krijgen in een decreet, werd ingegaan op het verzoek van de sociale partners – SERV-advies van 7 december 2009 over de beleidsnota's- om het kaderdecreet ruimtelijke economie tot stand te laten komen via een conceptnota op hoofdlijnen, die al in een vroege fase voor advies voorgelegd wordt.

Op 7 januari 2011 ontving de SERV de adviesvraag van de minister-president. De adviestermijn bedroeg drie maanden, het afgeleverde advies werd goedgekeurd door de raad op 13 april 2011. Bovendien werd de SERV gevraagd om in de voorbereiding van zijn advies derde belanghebbende partijen te horen en hierover met hen van gedachten te wisselen. De SERV maakte de individuele inspraakreacties en een gebundeld advies over aan de minister-president op woensdag 13 april 2011. Een twintigtal organisaties gaven een individuele inspraakreactie aan de SERV. Het betreft POM's, RESOC's, VVP, VVSG en Vlinter, en de twee waterwegbeheerders.

Gedurende deze hele periode werd de procesnota Ruimtelijke Economie en het voorbereidende studiewerk ter beschikking gesteld voor download op www.agentschapeconomie.be, zodat alle achtergrondinformatie beschikbaar was voor de geïnteresseerden.

6.3 Informatiegaring

Naar aanleiding van de bovenvermelde conceptstudie voor maatregelen en instrumenten in het kader van een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid werden in de eerste fase van het onderzoek groeps- en individuele interviews afgenomen bij een hele reeks belanghebbenden (werkgeversorganisaties, POM's, intercommunales, steden, academici, studiebureaus, ...).

6.4 Informatieverschaffing

Ongeveer om de zes maanden, tot dusver al drie keer, organiseert het Agentschap Ondernemen een 'lerend netwerk' van publieke en private ontwikkelaars van bedrijventerreinen. Tijdens deze bijeenkomsten werd telkens beknopt ingegaan op de stand van zaken van de werkzaamheden aan het decreet Ruimtelijke Economie. Ook tijdens de netwerkevenementen van EFRO werd soms kort ingegaan op de werkzaamheden.

Doorheen het proces vonden regelmatig bilaterale contacten plaats met relevante organisaties (Vlinter, stuurgroep POM's, VOKA, Unizo, collega's ambtenaren van afdeling Ruimtelijke Planning, Febelfin, etc.).

Naar aanleiding van de twee algemene open consultaties werden de consultatiedocumenten die op dat ogenblik voorlagen soms op vraag van belanghebbenden gepresenteerd tijdens specifieke fora (vb. toelichting tijdens SARO, SERV, stuurgroep POM's, Vlinter, etc.).

7 Overige informatie voor de Inspectie van Financiën

Het decreet voorziet in nieuwe of gemoderniseerde instrumenten die geen financiële weerslag hebben: ontgining, recht van terugkoop en recht van wederovername, monitoringscyclus.

Een aantal decretale aanknopingspunten werden voorzien voor subsidieregelingen. Ook hier is de financiële weerslag van het decreet neutraal of afhankelijk van keuzes op niveau van de uitvoeringsbesluiten. De weerslag van het decreet is neutraal omdat vandaag al een aantal subsidiemechanismen bestaan binnen het ruimtelijk economisch beleid. Op het Hermesfonds zijn immers rubrieken en dus middelen voorzien voor:

- Ruimtelijk economisch studiewerk (Overheidsopdrachten in functie van continuering beleidsgericht onderzoek en het uitwerken van beleidsinitiatieven)
- Ad hoc projectwerking (Middelen ter ondersteuning van gebiedsgerichte en/of ruimtelijk economische projecten)
- Subsidies (her)aanleg infrastructuur op bedrijventerreinen (Uitgaven voor de aanleg van bedrijventerreinen en voor de heringebruikname van industriële sites)
- Subsidies voor bedrijvent centra en doorgangsgebouwen (Uitgaven voor de aanleg van bedrijventerreinen en voor de heringebruikname van industriële sites)

Het decreet is in zekere zin het sluitstuk van een beleidsevolutie in de laatste tien jaar, waarbij ook verschillende middelen al werden voorzien voor dit thema. De functie van het decreet is dan ook vooral om de verschillende bestaande instrumenten en initiatieven te stroomlijnen, transparant te maken en juridisch op punt te stellen. Het decreet creëert openingen om het subsidie-instrumentarium uit te breiden, vb. met steun voor grondverwerving, maar deze bijkomende steun kan opgevangen worden binnen de bestaande begrotingsrubrieken. Bij het uitwerken van uitvoeringsbesluiten kan gewaakt worden over de budgettaire neutraliteit. Het creëren van nieuwe subsidiabele kosten, vb. grondverwerving, kan gepaard gaan met het inperken van ontvankelijke terreinen voor subsidies (vb. niet langer subsidiëren van duidelijk rendabele greenfields).

De dienst Ruimtelijke Economie bestaat vandaag uit 8 personeelsleden, waarvan 1 persoon de secretariaatsondersteuning op zich neemt. Het decreet neemt geen nieuwe taken op die een wijziging (toename/afname) van dit personeelsbestand noodzaken. Het Agentschap Ondernemen is een recente fusie van het Agentschap Economie en het Vlaams Agentschap Ondernemen. Mogelijk zullen nog interne wijzigingen plaatsvinden in het organigram, waarbij ook de dienst Ruimtelijke Economie gepositioneerd wordt, maar dit hangt niet onmiddellijk samen met dit decreet. Het decreet zelf creëert geen bijkomende personeelsbehoefte.

8 Samenvatting

Er wordt een decreetsontwerp gemaakt dat de verschillende uitdagingen en problemen van het ruimtelijk economische beleidsveld op een effectieve en efficiënte wijze aanpakt. Er wordt voorzien in één decreet om het verspreid voorkomen van decretale bepalingen gekoppeld aan één beleidsveld te vermijden. Daarbij worden gemoderniseerde regelingen

voorzien voor een aantal grondbeleidsinstrumenten (onteigening, recht van terugkoop, recht van wederovername). Daarnaast is een belangrijke realisatie van het decreet dat een monitoringscyclus wordt georganiseerd voor de ruimtelijk economische beleidsopgaven. Voor verschillende beleidsthema's wordt een basis gecreëerd om evoluties financieel te ondersteunen.

9 Contactinformatie

Agentschap Ondernemen

Dienst Ruimtelijke Economie

Koen Vermoesen, diensthoofd

Bart Candaele, adjunct van de directeur

Koning Albert II-laan 35

1030 Brussel

02/553 38 72

koen.vermoesen@agentschapondernemen.be

02/553 42 82

bart.candaele@agentschapondernemen.be