

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1980-1981

5 FEBRUARI 1981

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer 1. EGELMEERS c.s. —

houdende de vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Ingevolge het van kracht worden van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen valt het wetsontwerp betreffende de vernieuwing van de afgedankte bedrijfsruimte in het Vlaamse gewest niet meer onder de bevoegdheid van het Nationaal Parlement.

Het is een aangelegenheid zoals bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Op het nationaal vlak was het een parlementair initiatief van de heer Van Hoeylandt c.s. (Senaat stuk 409 (1977-78) — Nr. 1). De bevoegde senaatscommissie kon zich niet uitspreken over het ontwerp-verslag ten gevolge van de **parlementsontbinding** op 14 november 1978. In de daaropvolgende zitting werd het voorstel overgenomen door de heer 1. Egelmeers c.s. (Senaat stuk 40 (B.Z. 1978) — Nr. 1). Het oorspronkelijk voorstel werd om technische redenen aangepast. Op 19 juli 1978 werd het in de openbare vergadering van de Senaat gestemd en als ontwerp overgezonden naar de Kamer van volksvertegenwoordigers, (Kamer stuk 278 (B.Z. 1978)

Nr. 1). De verslaggever in de Senaat was de heer Gerits (Senaat stuk 40 (B.Z. 1978) — Nr. 2). In de bevoegde kamercommissie werd het ontwerp geamendeerd. Het verslag werd opgesteld door mevrouw Demeulenaere-Dewilde (Kamer stuk 278 (B.Z. 1978) — Nr. 2).

Het werd niet meer in openbare vergadering besproken.

Ter informatie kan nog vermeld worden dat in de Gewestelijke Economische Raad voor Vlaanderen een advies ter zake werd geformuleerd dd. 23 september 1977.

Onderhavige tekst is gelijkkluidend met die van het ontwerp zoals door de Senaat werd aangenomen, behalve het artikel 17 dat zonder voorwerp wordt in het voorstel van decreet en bijgevolg mag weggelaten worden.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Conform artikel 19, § 1, 2e lid van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen vermeldt dit artikel dat het voorstel van decreet een aangelegenheid regelt zoals bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

Dit artikel omschrijft de begrippen en de bevoegde leden van de Executieve van de Vlaamse Gemeenschap.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt de instellingen en personen die de beslissing kunnen nemen om bedrijfsruimte van haar bestemming te onttrekken en te vernieuwen.

Artikelen 4 en 5

Deze artikelen regelen de procedure inzake de vernieuwing op initiatief van particulieren.

Artikelen 6 tot 10

Deze artikelen handelen over de vernieuwing op initiatief van de overheid.

Artikel 11

Dit artikel verduidelijkt de mogelijkheid tot onteigening.

Artikel 12

Dit artikel geeft aan de Koning de bevoegdheid de bepalingen vast te stellen bij vervreemding of bij het verlenen van rechten van opstal of erfpacht van een vernieuwde bedrijfsruimte die eigendom is van het Rijk of van een **publiekrechtelijk** ke rechtspersoon.

Artikel 13

Dit artikel regelt de procedureregels bij opsporingen naar gegevens die voor de toepassing van het decreet noodzakelijk zijn.

Artikelen 14 en 15

Deze artikelen handelen over de financiële bepalingen. De instelling van een fonds met de omschrijving van de ontvangsten en de uitgaven wordt erin bepaald, alsmede de personen die aanspraak kunnen maken op de tussenkomst van het fonds.

Artikelen 16 tot 17 ,

Deze artikelen houden bepalingen in tot wijziging van de vermelde wetten en besluiten.

Artikelen 18 tot 20

Deze artikelen houden zekere overgangs- en **opheffings**-bepalingen in.

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Hoofdstuk 1

Algemene bepalingen

Artikel 2

Voor de toepassing van dit decreet wordt verstaan onder :

a) afgedankte bedrijfsruimte :

een ruimte met al dan niet gebouwde onroerende goederen, die gediend heeft voor de exploitatie van industriële, ambachtelijke of dienstverlenende bedrijven, die sedert ten minste vijf jaar niet geëxploiteerd of verlaten is en waarvan het behoud in de tegenwoordige staat niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Binnen die ruimte kunnen nog andere onroerende goederen liggen die geschikt moeten worden gemaakt of waarover beschikt moet worden ten behoeve van de vernieuwing;

b) vernieuwing :

het weer in goede staat brengen van een bedrijfsruimte om er opnieuw een bestemming aan te geven;

c) Minister van Streekeconomie :

de minister of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid het beleid inzake economische expansie behoort ;

d) Minister van Ruimtelijke Ordening :

de minister of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid het beleid inzake ruimtelijke ordening behoort.

Hoofdstuk II

Beslissing om bedrijfsruimte aan haar bestemming te onttrekken en te vernieuwen

Artikel 3

§1. Op voorstel van een gemeente, een vereniging van gemeenten, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij, een of meer eigenaars of op eigen initiatief bepalen de Minister van Streekeconomie en de Minister van Ruimtelijke Ordening gezamenlijk en voorlopig dat een afgedankte bedrijfsruimte, waarvan zij de begrenzing vaststellen, aan haar bestemming onttrokken en vernieuwd zal worden.

§2. Dat besluit wordt op initiatief van de Minister van Ruimtelijke Ordening voorgelegd aan de gemeenten op welker grondgebied de te vernieuwen bedrijfsruimte gelegen is, en aan de eigenaars.

§3. De gemeenten richten hun met redenen omkleed advies en de eigenaars hun bezwaren schriftelijk tot de Minister van Ruimtelijke Ordening, binnen zestig dagen na de kennisgeving bedoeld in §2 van dit artikel.

§4. Na onderzoek van het advies en de bezwaren of, bij gebreke daarvan, na verloop van die termijn neemt de Koning, op voorstel van de Minister van Streekeconomie en

de Minister van Ruimtelijke Ordening, een met redenen omkleed besluit tot al dan niet onttrekking van de bedrijfsruimte aan haar bestemming, tot haar vernieuwing en tot vaststelling van haar nieuwe bestemming.

§5. Indien de bestemming vastgesteld met toepassing van § 4 van dit artikel, niet overeenstemt met die welke aangegeven is in een geldend plan van aanleg, besluit de Koning dat plan te herzien overeenkomstig artikel 43 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970.

Zodra de Koning besloten heeft het plan te herzien, kan de bouw- of verkavelingsvergunning door of namens de Minister van Ruimtelijke Ordening worden afgegeven overeenkomstig de procedure van artikel 48 van dezelfde wet en mits de vergunning strookt met de bestemming vastgesteld in §4 van dit artikel.

Hoofdstuk III

Vernieuwing

Afdeling 1

Vernieuwing op initiatief van particulieren

Artikel 4

§1. Een afschrift van het koninklijk besluit, bedoeld in artikel 3, wordt gezonden aan de eigenaars alsmede aan elke houder van een hypothecaire inschrijving op een onroerend goed dat tot de bedrijfsruimte behoort.

Deze kennisgeving geschiedt bij aangetekende brief door de Minister van Ruimtelijke Ordening gezonden binnen een termijn van negentig dagen na de bekendmaking van het koninklijk besluit.

Binnen een termijn van vijftien dagen na die bekendmaking wordt dit besluit in het register van de hypotheekbewaarder overgeschreven op initiatief van de Minister van Ruimtelijke Ordening.

§ 2. Bij de kennisgeving bedoeld in § 1, verzoekt de Minister van Ruimtelijke Ordening tevens de eigenaar hem een programma en een tijdschema van de werken voor te stellen die hij van plan is uit te voeren overeenkomstig de bestemming vastgesteld door de Koning en, in voorkomend geval, volgens de voorschriften van het plan van aanleg.

Indien de eigendommen, begrepen in de bedrijfsruimte, toebehoren aan verscheidenen personen, kan hij vragen dat zij, in gemeen overleg, een programma en een tijdschema betreffende de gezamenlijke eigendommen voorleggen.

§ 3. Binnen negentig dagen na de ontvangst van de aangetekende brief bedoeld in § 1, deelt de eigenaar zijn voorstellen mede aan de Minister van Ruimtelijke Ordening.

§4. Indien de eigenaar niet van plan is de werken uit te voeren, geeft hij, vóór het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn van negentig dagen op straffe van schadevergoeding, kennis van het vorenbedoelde koninklijk besluit en van zijn beslissing aan de houders van een recht van vruchtgebruik, gebruik, bewoning, erfpacht of opstal.

§ 5. Na het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn van negentig dagen geeft de Minister van Ruimtelijke Ordening

aan de hypotheekbewaarder kennis van de eventuele weigering of onthouding van de eigenaar. De hypotheekbewaarder vermeldt die weigering of onthouding op de kant van de overschrijving bedoeld in §1.

§6. Indien de eigenaar weigert of zich onthoudt, kunnen de personen bedoeld in §4 en alle houders van een hypothecaire inschrijving, binnen zestig dagen na de in §5 bedoelde inschrijving, aan de Minister voorstellen dat zijzelf de werken zullen uitvoeren.

Zij geven aan de minister kennis van het programma en het tijdschema van de werken die zij voornemens zijn uit te voeren overeenkomstig de bestemming vastgesteld door de Koning en, in voorkomend geval, volgens de voorschriften van het plan van aanleg.

§7. Aan de hypothecaire schuldeisers wordt een wettelijke hypotheek toegekend ten belope van hun uitgaven. Deze hypotheek wordt ingeschreven en de rang wordt bepaald naar de dagtekening van die inschrijving.

Artikel 5

De Minister van Ruimtelijke Ordening stelt het programma en het tijdschema vast in overleg met degenen die bereid zijn de werken uit te voeren.

Afdeling II

Vernieuwing op initiatief van de overheid

Artikel 6

Op verzoek van de Staat, van de gemeente, van een vereniging van gemeenten of van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij, zal overeenkomstig de artikelen 7 tot 10 van dit decreet worden te werk gegaan:

1. ingeval de eigenaars of de personen bedoeld in artikel 4, §6, van dit decreet geen voorstel doen ;
2. ingeval geweigerd wordt de werken uit te voeren;
3. ingeval er geen overeenstemming wordt bereikt omtrent het tijdschema en het programma van de werken;
4. ingeval de werken definitief worden stopgezet en dit vastgesteld is overeenkomstig artikel 13, § 2, van dit decreet.

Artikel 7

§1. Op verzoekschrift verleent de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, in kortgeding, machtiging om hetzij de werken aan te vangen of te voltooien binnen een termijn die hij vaststelt, hetzij over te gaan tot de openbare verkoop van de onroerende goederen die tot de bedrijfsruimte behoren.

De eigenaar en de opdrachtgever worden vooraf gehoord.

§ 2. De voorzitter kan, op verzoek van de opdrachtgever, bij een met redenen omklede beschikking, een nadere termijn toestaan voor de uitvoering of de voltooiing van de werken.

§3. De beschikking wordt door de griffier onverwijld doorgezonden aan de hypotheekbewaarder. Deze vermeldt de beschikking op de kant van de overschrijving bedoeld in artikel 4, § 1. De beschikking heeft gevolg gedurende drie jaren en kan eenmaal worden vernieuwd op verzoekschrift.

Artikel 8

§ 1. Indien een beschikking machtigt tot openbare verkoop, zal deze geschieden in de vorm bepaald in de artikelen 1580 en volgende van het Gerechtelijk wetboek.

§ 2. Het bestek voor de openbare aanbesteding vermeldt op straffe van nietigheid het programma van de werken en de uitvoeringstermijn.

§ 3. Indien er geen koper is of de koper de opgelegde verplichtingen niet naleeft, zal worden te werk gegaan overeenkomstig artikel 7 van dit decreet.

§ 4. De eigenaar kan, met afwijking van artikel 1743 van het Burgerlijk wetboek, de lopende huurcontracten beëindigen, mits hij de huurders schadeloos stelt.

Artikel 9

Indien een beschikking de Staat, de gemeente, de vereniging van gemeenten of de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij machtigt om de werken aan te vangen of te voltooien, wordt te werk gegaan als volgt:

1. op verzoek van de Minister van Ruimtelijke Ordening bepaalt het comité tot aankoop van onroerende goederen de waarde van onroerende goederen die tot de te vernieuwen bedrijfsruimte behoren. Er wordt geen rekening gehouden met de weerslag van het koninklijk besluit, bedoeld in artikel 3 van dit decreet, op deze waarde en de werken uitgevoerd met overtreding van de voorschriften na de kennisgeving van het koninklijk besluit. Het aankoopcomité geeft kennis van zijn schatting aan de schuldeisers en de houders van een zakelijk recht op de onroerende goederen begrepen in de te vernieuwen bedrijfsruimte.

Indien er geen overeenstemming wordt bereikt, kunnen de laatstgenoemden binnen een termijn van dertig dagen, op straffe van verval, het geschil voor de vrederechter brengen om een of meer deskundigen te doen aanwijzen voor het vaststellen van de waarde van het goed;

2. zodra de werken voltooid zijn, stelt het **aankoopcomité** de nieuwe waarde van de goederen vast. De procedure bepaald onder cijfer 1 is mede van toepassing;

3. na voltooiing van de vernieuwingswerken kan de Staat, de gemeente, de vereniging van gemeenten of de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij de kosten verdelende over de vernieuwde onroerende goederen, begrepen in de vernieuwde bedrijfsruimte, in verhouding tot en maximaal ten belope van de waardevermeerdering ervan.

Deze schuld is in hoofdsom en interest van rechtswege opeisbaar binnen negentig dagen na de opvraging ;

4. aan de Staat, de gemeente, de vereniging van gemeenten of de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij wordt een wettelijke hypotheek toegekend op de goederen waarop de werken worden uitgevoerd.

Deze hypotheek wordt ingeschreven en neemt haar rang in op de datum van de inschrijving.

Artikel 10

De Koning stelt, op voorstel van de Minister van Ruimtelijke Ordening, nadere regels vast voor de toepassing van deze afdeling.

Afdeling III

Onteigening met het oog op vernieuwing
door de overheid

Artikel 11

In gevallen als bedoeld in artikel 6, kan de Koning de onteigening van de goederen, begrepen in de te vernieuwen bedrijfsruimte, van openbaar nut verklaren.

De onteigening geschiedt overeenkomstig de **spoedprocedure** bepaald in de wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigeningen ten algemenen nutte en de concessies voor de bouw van de autosnelwegen.

Hoofdstuk IV

Bestemming van de bedrijfsruimte
door de overheid

Artikel 12

Wanneer de vernieuwde bedrijfsruimte eigendom is van het Rijk of van enige andere publiekrechtelijke rechtspersoon, mag die slechts worden vervreemd of mogen daarop slechts rechten van opstal of erfpacht worden verleend volgens bepalingen door de Koning vast te stellen.

Hoofdstuk V

Opsporing en controle

Artikel 13

§ 1. De Koning kan, op voorstel van de Minister van Ruimtelijke Ordening, procedureregels stellen betreffende de opsporingen die noodzakelijk zijn om de gegevens te verzamelen die moeten dienen voor de toepassing van dit decreet en van haar uitvoeringsbesluiten. Hij wijst de ambtenaren aan die bevoegd zijn om de opsporingen te doen.

Ieder der betrokken ministers doet de opsporingen verrichten die tot zijn bevoegdheid behoren.

De ambtenaren belast met de opsporingen en de controle, kunnen met name:

- zich op hun eerste verzoek alle bescheiden, stukken of boeken, die nuttig zijn **voor** de uitoefening van hun taak, laten overleggen of die opzoeken; .

- fotografische afschriften nemen of laten nemen van andere bescheiden die onder hun controle vallen en vaststellingen doen door middel van fotografische opnamen;

- tussen 8 uur en 18 uur, met toestemming van de politierechter, de gebouwen en terreinen betreden die gelegen zijn binnen de te vernieuwen bedrijfsruimte.

De in dit artikel bedoelde ambtenaren kunnen de leden van de openbare macht opvorderen, die gehouden zijn hun bijstand te verlenen bij de uitoefening van hun taak.

§ 2. Wanneer vastgesteld wordt dat de werken niet zijn uitgevoerd volgens de voorschriften of binnen de gestelde termijnen, wordt gehandeld overeenkomstig artikel 64 en volgende van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970.

Hoofdstuk VI

Financiële bepalingen

Artikel 14

Er wordt een „Fonds voor de vernieuwing van de bedrijfsruimte in Vlaanderen” ingesteld.

De ontvangsten van dit fonds worden gevormd door:

a) de overschrijving van de kredieten, daartoe **op** de Vlaamse gewestelijke begroting uitgetrokken ;

b) de opbrengst van verkopen, inkomsten, schuldverminderingen, terugbetalingen door het Rijk verricht en geïnd met toepassing van dit decreet;

c) de opbrengst van leningen die in het bijzonder zijn uitgeschreven om de vernieuwing van de bedrijfsruimte te bevorderen ;

d) alle middelen die nuttig zijn voor de vernieuwing van de bedrijfsruimte en aangewend worden krachtens wettelijke bepalingen en overeenkomsten.

De uitgaven van het fonds zijn die welke voortvloeien uit de toepassing van dit decreet.

De vastlegging en ordonnancering van de uitgaven ten laste van het fonds geschieden door de Minister van **Ruimtelijke Ordening**.

Artikel 15

§ 1. De natuurlijke personen, de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rechtspersonen met uitzondering van de Staat, die werken uitvoeren voor de vernieuwing van een bedrijfsruimte, kunnen in aanmerking komen voor financiële steun ten laste van het fonds voor de vernieuwing van de bedrijfsruimte in het gewest Vlaanderen. De Koning regelt de wijze van toekenning en terugbetaling.

§ 2. Aan de gemeenten en de verenigingen van gemeenten die werken uitvoeren voor de vernieuwing van een bedrijfsruimte, kan het fonds een toelage verlenen gelijk aan het verschil tussen, enerzijds, de aankoop- of **onteigeningskosten** eventueel vermeerderd met de slopings- of **vernieuwingskosten** voor de gebouwen en, anderzijds, de waarde van het onroerende goed volgens de schatting die door de minister wordt gemaakt op advies van het comité tot aankoop van onroerende goederen.

Hoofdstuk VII

Algemene bepalingen

Artikel 16

§1. Vanaf de kennisgeving bedoeld in artikel 4, §1, van dit decreet, tot het einde van de werken, door de Minister van Ruimtelijke Ordening vastgesteld overeenkomstig de regels gesteld door de Koning, mogen de eigenaars enig goed dat gelegen is binnen de te vernieuwen bedrijfsruimte niet met zakelijke rechten bezwaren zonder toestemming van de Minister van Ruimtelijke Ordening.

De minister deelt zijn beslissing mede binnen drie maanden na de ontvangst van het verzoek dat tot hem wordt gericht. Bij gebreke daarvan wordt de beslissing geacht gunstig te zijn.

§2. Bij niet-naleving van de verplichtingen die voortvloeien uit § 1 van dit artikel, kan de vestiging van een zakelijk recht op verzoek van de Staat worden nietig verklaard.

§3. De openbare ambtenaar die een akte van vestiging van een zakelijk recht heeft verleden zonder dat vooraf de toestemming, bepaald in §1, is verkregen, verbeurt een geldboete van 500 tot 5 000 frank, onverminderd schadevergoeding.

Artikel 17

A. Artikel 161, 2°, van het koninklijk besluit nr. 64 van 30 november 1939, houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, bekrachtigd bij artikel 2 van de wet van 16 juni 1947, wordt aangevuld als volgt:

„De akten van overdracht van een afgedankte bedrijfsruimte aan de Staat of een andere publiekrechtelijke rechtspersoon”.

B. Artikel 59 van het besluit van de Regent van 26 juni 1947 houdende het Wetboek der zegelrechten, bekrachtigd bij artikel 1 van de wet van 14 juli 1951, wordt aangevuld met een **Squater**, luidende:

„**Squater**. — De akten van overdracht van een afgedankte bedrijfsruimte aan de Staat of een andere publiekrechtelijke rechtspersoon”.

Hoofdstuk VIII

Overgangs- en opheffingsbepalingen

Artikel 18

De koninklijke besluiten nrs. 2 en 92 van 18 april en 11 november 1967 betreffende de gezondmaking van de **steen-**kolenvestigingen die aan hun eerste bestemming zijn onttrokken, worden opgeheven.

Het bepaalde in die koninklijke besluiten blijft evenwel van toepassing op de beslissingen tot sanering van vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 19

De besluiten tot sanering ter uitvoering van de in het artikel 18 vermelde koninklijke besluiten nrs. 2 en 92 van 18 april en 11 november 1967, worden uitgevoerd met toepassing van de bepalingen van dit decreet, voor zover de **sane-**ringswerken in de zin van die besluiten niet vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn aangevangen voor rekening van de Staat of aangevangen dan wel voltooid binnen de termijnen door de bevoegde minister gesteld met toepassing van artikel 3 van de voornoemde koninklijke besluiten.

Artikel 20

In artikel 3, d), van het koninklijke besluit nr. 1 van 18 april 1967 tot oprichting van een Fonds voor de economische expansie en de regionale reconversie, vervallen de woorden „de sanering van buiten gebruik zijnde **nijver-**heidsvestigingen”.

1. EGELMEERS
H. VANDERPOORTEN
J. DE SERANNO
O. VAN OOTEGHEM
