Vlaams Parlement

stuk **2052** (2012-2013) – Nr. 1
ingediend op 14 mei 2013 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

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

verzendcode: ECO

INHOUD

Memorie van toelichting 3
Voorontwerp van decreet 17
Advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed 27
Advies van de Raad van State 33
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen 43
Ontwerp van decreet 59

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

De toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (hierna 'DLB') leidt zowel in de administratieve praktijk als in de rechtspraak steeds meer tot interpretatieverschillen en knelpunten. Om hieraan te verhelpen is het aangewezen een aantal aanpassingen door te voeren.

Samengevat worden volgende wijzigingen en verduidelijkingen doorgevoerd:
1° verduidelijkingen inzake de begrippen 'eigenaar', 'bedrijfsruimte' en 'bedrijfsgebouw';
2° verduidelijkingen van de bewijslast;
3° vermindering van het formalisme bij de aanvraag tot schrapping uit de inventaris;
4° verduidelijking van de gevolgen van een beroep tegen de registratie en het niet instellen van een beroep;
5° technische rechtzetting bij de opschorting van de heffing voor nieuwe eigenaars;
6° wijziging van de bepaling inzake de vestiging van de aanslag;
7° wijziging van de bepaling inzake de termijn om bezwaar in te dienen en een afbetalingsplan te vragen;
8° rechtzetting van sommige effecten van de opschorting op de heffingen;
9° verduidelijking van de opschorting ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand;
10° voorzien van een delegatie aan de Vlaamse Regering inzake de financiële ondersteuning van de verwerving en de saneringswerkzaamheden;
11° een aantal technische correcties.

De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) dringt in haar advies van 15 april 2013 aan op een evaluatie van de doelmatigheid van de heffingen en de subsidies en wijst op de nood aan een betere opvolging van een aantal kerncijfers over geregistreerde bedrijfsruimten. Het voorliggende ontwerp van decreet heeft enkel tot doel om een aantal eerder technische aanpassingen aan te brengen om de tekst eenduidiger te maken en mogelijke interpretatieverschillen weg te werken. Een globale evaluatie van de doelmatigheid van de heffingen en de subsidies is dan ook thans niet aan de orde. Voor wat betreft de financiële ondersteuning van de verwerving en de sanering van geregistreerde bedrijfsruimten zal een en ander wel worden onderzocht in het kader van de opmaak van het uitvoeringsbesluit.

De SERV spreekt zich verder in grote lijnen positief uit over de voorgestelde aanpassingen aan de heffingsregeling waardoor de regelgeving eenduidiger wordt en de rechtszekerheid van de heffingsplichtige vergroot.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

– Inzake de begrippen 'eigenaar', 'bedrijfsruimte' en 'bedrijfsgebouw'

Artikel 2

Het DLB bevat in artikel 2, 9°, de volgende definitie van 'eigenaar': "diegene die een geheel dan wel gedeeltelijk naakte eigendomsrecht kan laten gelden op het betrokken onroerend goed;".

Het decreet bevat echter geen definitie van wat begrepen moet worden onder 'het betrokken onroerend goed', zodat het onduidelijk is of hieronder de gebouwen, dan wel de grond, dan wel beide moet worden begrepen.

Doordat de invulling van dit 'naakt eigendomsrecht' niet duidelijk is, is ook niet duidelijk wie heffingsplichtig is. De jaarlijkse heffing op de onroerende goederen die opgenomen zijn in de inventaris, komt immers ten laste van de eigenaar van de aan de heffing onderworpen onroerende goederen (artikel 15, §2, DLB).

De onduidelijke invulling van het begrip 'eigenaar' heeft voornamelijk gevolgen bij het bepalen van de heffingsplichtige bij gesplitste eigendomsrechten, bijvoorbeeld bij opstal of erfpacht. Bij opstal blijft de opstalgever eigenaar van de grond, de opstalhouder heeft een tijdelijk eigendomsrecht voor wat betreft de door hem opgerichte gebouwen en eventueel van de reeds bestaande gebouwen. Bij erfpacht blijft de erfpachtgever eigenaar van de grond, de erfpachter heeft een tijdelijk eigendomsrecht voor wat betreft de gebouwen.

Naargelang van welke invulling men geeft aan het begrip 'eigenaar' is ofwel de opstalgever/erfpachtgever (als eigenaar van de grond) heffingsplichtig, dan wel de opstalhouder/erfpachter (als eigenaar van het gebouw).

Het decreet kan eveneens gelezen worden in de zin dat de aangesproken persoon eigendomsrechten kan laten gelden ofwel op de grond ofwel op de gebouwen. In deze interpretatie is zowel de eigenaar van de grond als de erfpachter/opstalhouder heffingsplichtig. Bij deze zienswijze stelt zich dan weer een probleem met betrekking tot de hoofdelijkheid (artikel 15, §2, tweede zin, DLB), aangezien opstalgever en opstalhouder geen eigenaar van dezelfde onroerende goederen zijn.

Om verdere discussie uit te sluiten en de bedrijven rechtszekerheid te kunnen bieden naar de toekomst, is het aangewezen het decreet te verduidelijken.

Aangezien het veelal de eigenaar van het gebouw is die verantwoordelijk is voor de leegstand of verwaarlozing van de bedrijfsruimte en niet de eigenaar van de grond, is het aangewezen om de volle eigenaar van het bedrijfsgebouw, de opstalhouder en de erfpachter als heffingsplichtige aan te duiden.

Het sluit tevens beter aan bij de bedoeling van de decreetgever om, in geval een recht van vruchtgebruik werd verleend op het betrokken bedrijfsgebouw, de vruchtgebruiker hierop aan te spreken en niet de naakte eigenaar. Leegstand kan immers enkel ontstaan indien de vruchtgebruiker zijn plicht om het bedrijfsgebouw als een goed huisvader te beheren, niet nakomt. Dit geldt eveneens voor verwaarlozing, als zij haar oorzaak vindt in een gebrekkig onderhoud.

In geval van verhuring van het bedrijfsgebouw blijft de eigenaar verantwoordelijk voor het structureel onderhoud, zodat het aangewezen is om in dat geval niet de huurder maar wel de eigenaar als heffingsplichtig aan te merken.

Een domeinconcessie is een administratieve overeenkomst waarbij de overheid een persoon het recht verleent om een gedeelte van het openbaar domein tijdelijk en op een wijze die het recht van anderen uitsluit, in gebruik te nemen en die om redenen ontleend aan het openbaar belang eenzijdig kan worden herroepen. Een wezenlijk kenmerk van de domeinconcessie is dat de concessieverlenende overheid op ieder ogenblik, onmiddellijk en eenzijdig, tot beëindiging van de concessieovereenkomst kan overgaan, telkens wanneer het algemeen belang zulks vereist/verantwoordt. Gelet op het precaire karakter van de rechten van de concessiehouder is het niet aangewezen deze als heffingsplichtige te beschouwen.

Met de nieuwe definitie van 'eigenaar' wordt ook aangesloten bij de regeling in het kader van de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen (artikel 27, §1, eerste lid, van het decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996). Deze regeling in verband met verwaarloosde gebouwen en/of woningen beschouwt als heffingsplichtige de houder van een van de hierna vermelde zakelijke rechten met betrekking tot een gebouw en/of woning:
– de volle eigendom;
– het recht van opstal of van erfpacht;
– het vruchtgebruik.

Voorgesteld wordt om een gelijkaardige regeling op te nemen voor de bedrijfsruimten. In artikel 2, DLB, wordt hiertoe de bestaande definitie van 'bedrijfsruimte' en 'eigenaar' aangepast en wordt tevens een definitie van 'bedrijfsgebouw' toegevoegd.

Overeenkomstig de huidige definitie van 'bedrijfsruimte' in artikel 2, 1°, DLB, wordt de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats, uitgesloten. Het komt echter vaak voor dat een bedrijfsruimte bestaat uit verschillende percelen, waarop zich meerdere bedrijfsgebouwen bevinden. Van zodra zich in één van deze gebouwen een niet-afsplitsbare woning bevindt, ontsnapt de hele 'bedrijfsruimte' met inbegrip van alle andere 'bedrijfsgebouwen' op andere percelen aan de registratie in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Dit heeft tot gevolg dat ook geen maatregelen kunnen worden genomen tegen de verwaarlozing en/of leegstand van de bedrijfsgebouwen waarin zich geen woning bevindt, maar die als één geheel te beschouwen zijn met het bedrijfsgebouw waarin zich de woning bevindt. Om hieraan te verhelpen wordt de definitie van 'bedrijfsruimte' in artikel 2, 1°, DLB, aangepast in die zin dat enkel het perceel waarop zich het bedrijfsgebouw met niet-afsplitsbare woning bevindt, wordt uitgesloten van het toepassingsgebied.

Tevens wordt een definitie van 'bedrijfsgebouw' ingevoegd. Hieronder wordt verstaan: elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Aangezien het in de praktijk soms voorkomt dat een gedeelte van een gebouw wordt overgedragen aan een andere eigenaar en aldus een afzonderlijke entiteit gaat uitmaken, wordt in de definitie ook 'een gedeelte van een gebouw' opgenomen als mogelijkheid.

Artikelen 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 27 en 28

In het DLB wordt op een aantal plaatsen het begrip 'onroerend goed' gebruikt, terwijl het DLB enkel de begrippen 'bedrijfsruimte' en 'bedrijfsgebouw' definieert. Dit wordt rechtgezet waardoor de terminologie in het decreet wordt geüniformiseerd.

Het is de 'bedrijfsruimte' die wordt opgenomen in de inventaris, zodat de term 'bedrijfsruimte' wordt gebruikt in de artikelen die betrekking hebben op de inventarisatie. De term 'bedrijfsgebouw' is voornamelijk van belang in het kader van de definitie van 'eigenaar' en het aanduiden van de heffingsplichtige.

– Inzake de bewijslast

Artikel 3

De rechtspraak legt de bewijslast inzake leegstand of verwaarlozing bij de inventarisbeheerder. De inventarisatieprocedure voorziet momenteel echter niet dat het dossier bewijsstukken dient te bevatten aangaande de leegstand of de verwaarlozing, de economische activiteit enzovoort.

Het is aangewezen om in de reglementering uitdrukkelijk richtlijnen op te nemen over de dossiersamenstelling door de gemeente en meer bepaald over de bewijsstukken die moeten verzameld worden om de leegstand en/of verwaarlozing aan te tonen en om te bewijzen dat de laatste activiteit een economische activiteit was.

In artikel 3, DLB, wordt daarom ingeschreven dat de Vlaamse Regering kan bepalen welke stukken bij de gemeentelijke lijst moeten worden gevoegd. In het besluit van de Vlaamse Regering kan dan worden voorzien dat deze bewijsstukken steeds of op aanvraag moeten worden overgemaakt aan het Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed.

De gemeentelijke lijst van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten wordt jaarlijks geactualiseerd en aan het departement opgestuurd (artikel 3, §1, DLB). Ook bij deze jaarlijkse actualisaties dient de gemeente de nodige bewijsstukken te voegen. Indien het departement naar aanleiding van de geactualiseerde gegevens (en eventuele bijkomende vaststellingen) tot de conclusie komt dat een bedrijfsruimte niet meer in aanmerking komt voor registratie kan zij overgaan tot ambtshave schrapping uit de inventaris.

Deze bepaling treedt in werking op de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

– Inzake de aanvraag tot schrapping uit de inventaris

Artikel 11 en artikel 12

Artikel 12, DLB, stelt dat de Vlaamse Regering bepaalt hoe de eigenaar het departement met een aangetekende brief op de hoogte brengt van het feit dat er niet langer sprake is van verwaarlozing of leegstand.

Artikel 12 van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten bepaalt het volgende: “Als er aan de verwaarlozing of leegstand van een bedrijfsruimte een einde komt, stelt de eigenaar via een aangetekend schrijven het departement hiervan in kennis en vraagt uit de inventaris te worden geschrapt. Hij kan hiertoe alle bewijsstukken bijvoegen die hij nodig acht. Zijn aanvraag tot schrapping dient gestaafd te worden door een verklaring van de burgemeester die de beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing bevestigt.”.

Overeenkomstig artikel 40, DLB, krijgt de eigenaar een opschorting van de heffing gedurende de termijn dat zijn aanvraag tot schrapping onderzocht wordt.

De wijze waarop de aanvraag tot schrapping dient te geschieden wordt volledig overgelaten aan de Vlaamse Regering. Het is niet nodig om decretaal vast te leggen dat de aanvraag via een aangetekend schrijven gebeurt.

Artikel 12 en artikel 14, DLB, (en artikel 41, §3, dat naar artikel 12 verwijst) worden daarom aangepast teneinde de Vlaamse Regering de volledige bevoegdheid te geven om de vereisten van de aanvraag tot schrapping te regelen.

Zoals reeds toegelicht bij de wijziging aan artikel 3, DLB, beschikt de inventarisbeheerder ook over de mogelijkheid om geregistreerde bedrijfsruimten ambtshalve te schrappen uit de inventaris, onder meer naar aanleiding van de jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke lijst.

Punt 2° van artikel 11, DLB, wordt opgeheven. Deze bepaling maakt immers dubbel gebruik uit met het artikel 8, §2, DLB.

– Inzake het gevolg van een beroep tegen de registratie

Artikel 8, artikel 13 en artikel 18, 5°

Artikel 15, §1, DLB, bepaalt: "Er wordt een jaarlijkse heffing ingevoerd ten voordele van het Vernieuwingsfonds op de onroerende goederen die opgenomen zijn in de inventaris. De heffing wordt ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris voor geheel of gedeeltelijk verlaten of verwaarloosde bedrijfsruimten, zijnde het aanslagjaar. De heffing heeft betrekking op het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de heffing wordt betekend, zijnde het heffingsjaar.".

Artikel 26, §7, DLB, bepaalt het volgende: "De vestiging en de inning van de heffing worden als niet bestaande beschouwd als het beroep inzake de registratie in de inventaris, zoals bepaald in artikel 7, wordt ingewilligd of als er geen uitspraak is binnen de termijn, vermeld in artikel 8, §2.".

In de praktijk worden vragen gesteld bij de doorwerking van een beroep inzake de registratie in de inventaris. De vraag is meer bepaald welke heffing bij toepassing van artikel 26, §7, DLB, als niet bestaande moet worden beschouwd. Dit kan het best worden verduidelijkt aan de hand van een voorbeeld.

Voorbeeld: iemand krijgt een registratieattest in 2006, 2007 en 2008. Tegen het registratieattest van 2008 wordt beroep ingediend en dit beroep wordt ingewilligd (of er is geen tijdige beslissing betreffende dat beroep).

De vraag is dan of de heffing voor aanslagjaar 2008 dient behouden te blijven.

– Volgens de eerste stelling verhindert dit niet dat de dag nadien toch een heffing wordt gevestigd op basis van de registraties voor 2006 en 2007. Bij een letterlijke lezing is er immers nog steeds sprake van twee opeenvolgende registraties in de zin van artikel 15, §1, DLB.

– Volgens de tweede stelling werkt de inwilliging van een beroep tegen de inventarisatie terug tot het einde van het vorige registratiejaar en kan geen heffing worden gevestigd op basis van de registraties 2006 en 2007. De tweede stelling sluit aan bij de bedoeling van de decreetgever en volgt uit de samenlezing van de artikelen 15, §1, en 26, §7. De jaarlijkse opname in de inventaris heeft immers betrekking op het volledige registratiejaar. Wanneer een bedrijfsruimte uit de inventaris wordt geschrapt vóór het einde van het tweede registratiejaar (dus uiterlijk op 31 december) komt er geen derde registratiejaar en derhalve ook geen heffing. Aan de eigenaars werd in het verleden bovendien steeds meegedeeld dat in het aangehaalde voorbeeld de heffing slechts verschuldigd is "bij behoud van opname in de inventaris in 2008".

Om verdere betwisting omtrent een correcte toepassing van de wetgeving te vermijden wordt er voor geopteerd om artikel 8, §2, DLB, aan te passen en artikel 26, §7, DLB, op te heffen. Daarnaast wordt ook artikel 15, §1, DLB, aangepast waardoor de eigenaar pas na drie registraties (en niet zoals vandaag na twee registraties) een heffing zal verschuldigd zijn, om de eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten voldoende tijd te geven om de leegstand of verwaarlozing te remediëren.

In voormeld voorbeeld zal de aanslag voor aanslagjaar 2009 voortaan gebaseerd zijn op registraties voor 2006, 2007 en 2008. Wanneer het beroep tegen de registratie voor het jaar 2008 wordt ingewilligd wordt de registratie voor 2008 als niet bestaande beschouwd (cfr. het nieuwe artikel 8, §2, DLB), zodat er geen drie opeenvolgende registraties zijn en dus ook geen heffing. (cfr. het nieuwe artikel 15, §1, DLB). Wanneer het beroep tegen de registratie voor het jaar 2008 niet wordt ingewilligd, blijft de registratie voor 2008 behouden zodat er sprake is van drie opeenvolgende registraties en de heffing dus ook verschuldigd zal zijn.

Wanneer het beroep tegen de registratie voor 2009 wordt ingewilligd (of het beroep tegen die registratie wordt niet tijdig behandeld) blijft de heffing voor aanslagjaar 2009 wel verschuldigd, want in dat geval blijven er nog steeds drie opeenvolgende registraties (2006, 2007 en 2008).

In de nieuwe versie van artikel 8, §2, DLB, wordt bijgevolg gesteld dat de registratie als niet bestaande wordt beschouwd als het beroep tegen de registratie wordt ingewilligd of als er geen tijdige uitspraak werd gedaan. Dit in tegenstelling met een aanvraag tot schrapping. Wanneer een aanvraag tot schrapping wordt ingewilligd heeft dit slechts uitwerking vanaf de datum van de aanvraag (cfr. artikel 14, DLB). In voormeld voorbeeld kan een aanvraag tot schrapping die eind 2008 wordt ingediend, de inventarisatie voor 2008 dus niet ongedaan maken. De heffing voor het aanslagjaar 2009 blijft dus verschuldigd, want er waren drie opeenvolgende registraties.

De gewijzigde bepalingen sluiten aan bij de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever en bij de jarenlange administratieve praktijk. Door de verduidelijking in de tekst van het decreet wordt gezorgd voor meer rechtszekerheid en worden de bestaande interpretatieverschillen opgelost.

De Strategische Adviesraad Ruimtijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO) stelt in haar advies van 27 maart 2013 de vraag naar mogelijke gevolgen voor sommige lokale besturen die de vergoeding die zij nu krijgen bij registratie pas een jaar later zouden ontvangen. Aangezien de nieuwe regeling in de lijn ligt van de reeds bestaande gangbare administratieve praktijk heeft deze aanpassing geen gevolgen voor lokale besturen.

– Inzake de opschorting van de heffing voor nieuwe eigenaars

Artikel 13, 4°, en artikel 23

Artikel 15, §3, DLB, stelt dat bij overdracht van een eigendomsrecht aan nieuwe eigenaars van een onroerend goed dat reeds eenmaal in de inventaris is geregistreerd, dit goed pas aan de heffing wordt onderworpen na het verstrijken van twee jaar na het verlijden van de authentieke akte van overdracht.

Overeenkomstig artikel 36, DLB, krijgen nieuwe eigenaars die het volle eigendomsrecht genieten van een aan de heffing onderworpen onroerend goed een opschorting van de heffing gedurende twee jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van overdracht.

Worden niet beschouwd als nieuwe eigenaar of als nieuwe eigenaar die het volle eigendomsrecht geniet:
1° de vennootschappen waarin de vroegere eigenaars van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10% van het aandeelhouderschap;
2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad, tenzij in geval van overdracht door erfopvolging of testament.

Ook met betrekking tot deze regeling bestaat onduidelijkheid over wat bedoeld wordt met het betrokken 'onroerend goed', met name de grond, de gebouwen of beide.

Deze discussie wordt opgehelderd aan de hand van de nieuwe definities van eigenaar, bedrijfsruimte en bedrijfsgebouw. Overeenkomstig deze definities is er slechts sprake van een nieuwe eigenaar wanneer één van de in het nieuwe artikel 2, 9°, DLB, opgesomde zakelijke rechten (volle eigendom, recht van opstal, recht van erfpacht of vruchtgebruik) van het bedrijfsgebouw worden overgedragen.

De vrijstelling voor nieuwe eigenaars voorzien in artikel 15, §3 en §4, DLB, maakt in feite dubbel gebruik uit met de opschorting voor nieuwe eigenaars voorzien in artikel 36, DLB. Overeenkomstig artikel 36, DLB, kunnen nieuwe eigenaars opschorting van de heffing krijgen, ongeacht of de bedrijfsruimte reeds een, twee of drie jaar geregistreerd was.

In de praktijk wordt dan ook nauwelijks of nooit gebruik gemaakt van dit artikel 15, §3 en §4, DLB. Daarom worden deze bepalingen thans opgeheven. Voor zoveel als nodig wordt in artikel 36, DLB, verduidelijkt dat nieuwe eigenaars de opschorting kunnen krijgen voor 'een geregistreerde bedrijfsruimte' en niet enkel voor 'een aan de heffing onderworpen onroerend goed'.

– Inzake de vestiging van de aanslag

Artikel 14

Artikel 16, DLB, stelt dat bij de vestiging van de aanslag het kadastraal inkomen (ki) gekend op 31 december van het heffingsjaar moet in aanmerking genomen worden.

De heffing komt evenwel ten laste van diegene die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van de aan de heffing onderworpen onroerende goederen. Het is dan ook logisch dat als heffingsgrondslag eveneens het ki van 1 januari van het aanslagjaar wordt genomen. Bovendien beschikt de Vlaamse Belastingdienst niet over het ki op 31 december.

Onder meer als gevolg van deze wijziging heeft het nog weinig zin het begrip 'heffingsjaar' afzonderlijk te definiëren in het DLB. Deze definitie wordt bijgevolg opgeheven.

In artikel 16, DLB, wordt het begrip 'bedrijfsruimte' gebruikt, terwijl in feite 'bedrijfsgebouw' werd bedoeld. De terminologie wordt aangepast.

– Inzake de termijn om bezwaar in te dienen en een afbetalingsplan te vragen

Artikel 18, 2°

De eigenaar van een bedrijfsruimte die wordt opgenomen in de inventaris beschikt overeenkomstig artikel 7, DLB, over de mogelijkheid om de registratie aan te vechten binnen de 30 kalenderdagen na betekening van het registratieattest. Indien er gegronde redenen zijn om de opname in de inventaris aan te vechten is het aangewezen om deze bezwaren meteen na de registratie op te werpen en niet pas op het moment van de heffing, nadat het aanslagbiljet wordt verstuurd.

In artikel 26, §3, DLB, wordt daarom ingeschreven dat de heffingsplichtige die beroep kon aantekenen tegen de registratie overeenkomstig artikel 7, bij zijn bezwaarschrift tegen de heffing de opname in de inventaris niet meer kan betwisten.

Zowel artikel 3.2.22 van het decreet Grond- en Pandenbeleid (in verband met de leegstandsheffing op woningen) als artikel 39, §2, van het decreet houdende bepalingen tot be-

geleiding van de begroting 1996 (in verband met de heffing ter bestrijding van verkrotting van woningen) bevat een gelijkaardige bepaling.

Door middel van de toevoeging aan artikel 26, §3, DLB, wordt bijgevolg aangesloten bij de regeling inzake de heffingen voor de woningen en wordt gezorgd voor uniformiteit.

Artikel 18, 3°

Artikel 26, §3, DLB, stelt dat het bezwaarschrift tegen de heffing op straffe van verval, bij de aangewezen ambtenaar van de Vlaamse Belastingdienst, schriftelijk ingediend moet worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat.

Ook ingeval van opschorting wordt een aanslagbiljet verzonden en begint de bezwaartermijn te lopen, hoewel de heffingsplichtige op dat moment nog niet moet betalen. Sommige heffingsplichtigen menen dan ook dat ze er op dat moment geen belang bij hebben om bezwaar in te dienen. Op het ogenblik dat de opschorting komt te vervallen en de heffing alsnog verschuldigd wordt, worden zij geconfronteerd met het feit dat de initiële bezwaartermijn is verstreken.

De betrokkenen hebben volgens de heersende rechtspraak bij gebreke aan administratieve procedure met betrekking tot de (impliciete of expliciete) beslissing dat de opschorting komt te vervallen wel nog de mogelijkheid om die beslissing in rechte aan te vechten.

Evenwel is het wenselijk de heffingsplichtige niet te dwingen direct gerechtelijke stappen te ondernemen maar hem de kans te geven via een bijkomende administratieve procedure de feitelijkheden aan te brengen die zich afspeelden tijdens de opschorting én (= cumulatieve voorwaarde) waarvan hij binnen de initiële bezwaartermijn nog geen kennis kon hebben.

Artikel 18, 4°

De voorwaarde dat een afbetalingsplan dient aangevraagd te worden voor het verstrijken van de betalingstermijn is bij geen enkele andere heffing die wordt geïnd door de Vlaamse Belastingdienst voorzien. Deze voorwaarde bemoeilijkt soms ook de inning van de heffing wanneer de heffingsplichtige wil betalen maar slechts beperkte mogelijkheden heeft. Deze voorwaarde wordt dan ook beter uit het decreet verwijderd.

– Inzake het effect van de opschorting op de heffingen

Artikel 19, artikel 20, artikel 21, artikel 22, artikel 24 en artikel 25

De vraag of een heffing opgeschort is hangt niet alleen af van het moment van de aanvraag van de opschorting maar ook van het ogenblik van de inkohiering. Dit principe wordt verduidelijkt in het bestaande artikel 34, §1, DLB.

Artikel 34, §1, DLB, bepaalt: “De heffing wordt opgeschort voor de onroerende goederen waarvoor op de datum van de vestiging van de heffing een aanvaarde vernieuwing geldt.”.

Dit uitgangspunt heeft evenwel belangrijke consequenties.

De Vlaamse Belastingdienst dient voor 31 december van het aanslagjaar de heffing te vestigen. Binnen die periode is de Vlaamse Belastingdienst evenwel volledig vrij het ogenblik van inkohiering te bepalen. Een aantal operationele aspecten (bijvoorbeeld tijdstip en kwaliteit van de aangeleverde gegevens) maken dat die jaarlijks op hetzelfde ogenblik kan worden ingekohierd. Nochtans kan het ogenblik van de vestiging van de belasting wel

degelijk een impact hebben op de situatie van de heffingsplichtige. Een voorbeeld kan dat illustreren.

Voorbeeld: heffingsplichtige X krijgt op 1 juli 2011 een opschorting voor vernieuwing. De heffing wordt ingekohierd op 3 mei 2011: de heffing is niet opgeschort.

Voorbeeld: heffingsplichtige Y krijgt eveneens op 1 juli 2011 een opschorting voor vernieuwing. De heffing wordt echter ingekohierd op 3 augustus 2011: de heffing is wel opgeschort.

Om aan deze onrechtvaardige situatie een einde te stellen wordt thans expliciet opgenomen dat de heffing enkel wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar een opschorting wordt gevraagd.

Dit kan het best worden verduidelijkt aan de hand van hetzelfde voorbeeld dat hiervoor reeds werd gebruikt in verband met de gevolgen van het beroep tegen de registratie.

Voorbeeld: iemand krijgt een registratieattest in 2006, 2007 en 2008. Enkel wanneer de opschorting wordt gevraagd uiterlijk op 31 december 2008, zal de heffing met betrekking tot aanslagjaar 2009 worden opgeschort (uiteraard enkel voor zover de gevraagde opschorting ook effectief wordt toegekend). Aanvragen tot opschorting die worden ingediend vanaf 1 januari 2009 kunnen maar effect ressorteren vanaf het aanslagjaar 2010. Op deze manier heeft het moment van inkohiering geen effect meer op het al dan niet gelden van de opschorting.

Deze oplossing wordt voorgesteld voor de opschortingen voorzien in artikel 34, DLB (vernieuwingsvoorstel), artikel 35/1, DLB (brownfieldconvenanten), artikel 35/2, DLB (bodemsaneringprojecten), en artikel 38, DLB (economische leegstand).

Voor de opschorting voorzien in artikel 36, DLB (opschorting nieuwe eigenaar), is deze aanpassing niet nodig aangezien de nieuwe eigenaar geen heffingsplichtige is in het jaar van de overdracht.

Voorbeeld: verkoop op 5 mei 2011, de nieuwe eigenaar is pas heffingsplichtige voor het aanslagjaar 2012 (op 1 januari 2011 was hij nog geen eigenaar). Als nieuwe eigenaar krijgt hij opschorting van 5 mei 2011 tot 5 mei 2013. De eventuele heffing gevestigd in 2011 is ten laste van de oude eigenaar die sowieso niet kan genieten van de opschorting nieuwe eigenaar. De heffing gevestigd in 2012 valt binnen de opschorting nieuwe eigenaar. Hier stelt zich het probleem van het moment van de inkohiering dus niet.

De hierboven aangehaalde problematiek stelt zich veel minder op het einde van de opschortingstermijn aangezien de heffingsplichtige weet dat hij dient geschrapt te zijn voor het einde van de opschortingstermijn. Of de inkohiering dan plaatsvindt voor of na het einde van de opschortingstermijn maakt dan geen verschil: de heffingsplichtige krijgt bij tijdige schrapping geen aanslag of een decretale ontheffing (afhankelijk van de timing van inkohiering).

– Inzake de opschorting ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand

Artikel 19

Artikel 34, DLB, regelt de opschorting door een vernieuwing, al of niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand. De opschorting blijft in principe beperkt tot een termijn van

2 jaar en het departement kan deze opschortingstermijn eenmalig verlengen met hoogstens 1 jaar.

In de praktijk blijkt deze termijn in een aantal gevallen niet te volstaan. Dit doet zich voornamelijk voor bij grootschalige projecten of bij projecten die omwille van economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen niet kunnen worden voltooid binnen de maximale opschortingstermijn van 3 jaar (basistermijn van 2 jaar, verlengd met 1 jaar).

Een eenmalige verlenging van de termijn met hoogstens 1 jaar volstaat dus niet voor een aantal grootschalige en/of complexe projecten. Om deze reden wordt voorgesteld om te voorzien in een eenmalige verlenging van de termijn met hoogstens 2 jaar, in plaats van de huidige 1 jaar. Het gaat om een bijkomende termijn van 'hoogstens' 2 jaar. Wanneer een verlenging wordt gevraagd zal het departement bijgevolg in functie van het concrete dossier kunnen beoordelen of een bijkomende termijn van 2 jaar verantwoord is, dan wel of een bijkomende termijn van 1 jaar volstaat.

Bovendien wordt toegevoegd dat de verlenging, naast het geval van 'buitengewone werkzaamheden', ook kan worden gemotiveerd omwille van het complexe karakter van het project ingevolge economische, ruimtelijke, juridische of (milieu)technische redenen.

Artikel 26

Het DLB bevat volgende opschortingen: opschorting
- door een vernieuwing, al of niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand (artikel 34 en artikel 35, DLB);
- ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant (artikel 35/1, DLB);
- ingevolge conform verklaard bodemsaneringsproject (artikel 35/2, DLB);
- voor nieuwe eigenaars (artikel 36 en artikel 37, DLB);
- voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten (artikel 38 en artikel 39, DLB);
- ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand (artikel 40, DLB).

Over de opschorting ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of de leegstand stelt artikel 40, DLB: "Indien de eigenaar krachtens artikel 12 een aanvraag tot schrapping uit de inventaris heeft ingediend, krijgt hij een opschorting van de heffing gedurende de termijn dat zijn aanvraag conform artikel 13 onderzocht wordt. Wordt de aanvraag tot schrapping geweigerd, heeft zij rechtsgevolgen vanaf de datum van betekening van het aangetekend schrijven zoals vermeld in artikel 12.".

De opschorting bedoeld in artikel 40, DLB, kadert binnen ingediende aanvragen tot opschorting door een vernieuwing, al of niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand, (een gesloten brownfieldconvenant, een conform verklaard bodemsaneringsproject enzovoort) of tot opschorting voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten ingevolge bedrijfseconomische omstandigheden.

Zonder deze opschorting bestaat het gevaar dat iemand, die van een opschorting genoten heeft op basis van artikel 34, DLB, artikel 35/1, DLB, artikel 35/2, DLB of artikel 38, DLB, na het verstrijken van de opschortingstermijn toch een heffing verschuldigd is omdat er nog geen beslissing genomen is over de schrapping.

Volgens de huidige bewoordingen van artikel 40, DLB, zou men deze opschorting echter ook als een aparte, zelfstandige opschortingsgrond kunnen beschouwen, zonder dat daarvoor voorafgaand beroep werd gedaan op een andere opschortingsgrond.

Artikel 40, DLB, is dus vatbaar voor verschillende interpretaties. Het is niet aangewezen om artikel 40, DLB, als een zelfstandige opschortingsgrond te beschouwen, zoniet zouden eigenaars aan de heffing kunnen ontsnappen door het steeds opnieuw indienen van aanvragen tot schrapping.

Daarom wordt in artikel 40, DLB, uitdrukkelijk gesteld dat de eigenaar reeds over een opschorting moet beschikken, zodat duidelijk is dat het hier geen op zichzelf staande opschortingsgrond betreft.

– Inzake de financiële ondersteuning van de verwerving en de saneringswerkzaamheden

Artikel 28

Het DLB voorziet in artikel 42 en verder in een aantal mogelijkheden om financiële ondersteuning te verlenen voor de verwerving en de sanering van bedrijfsruimten die in de inventaris zijn vermeld.

Het decreet voorziet thans in vaste subsidiepercentages. Een aantal publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen een financiële steun krijgen van 30% voor de verwerving van bedrijfsruimten en van 90% voor de saneringswerkzaamheden. Overige personen kunnen binnen de 2 jaar nadat zij eigenaar zijn geworden van een geregistreerde bedrijfsruimte een financiële ondersteuning krijgen van 90% van de saneringswerkzaamheden.

Deze vaste percentages worden thans uit het decreet gelaten en het wordt aan de Vlaamse Regering overgelaten om de voorwaarden en nadere regels voor deze financiële steun uit te werken. Op die manier beschikt de Vlaamse Regering over meer mogelijkheden om het subsidiepercentage aan te passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. Zo wordt het bijvoorbeeld mogelijk om een hogere financiële tegemoetkoming toe te kennen voor bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een definitief gesloten brownfieldconvenant of die kaderen in een strategisch project in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Deze wijziging treedt slechts in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

In haar advies van 27 maart 2013 stelt de SARO dat zij de differentiëring van het subsidiepercentage in functie van enkele specifieke doelstellingen (onder andere sanering brownfield, strategische projecten) positief vindt. De SARO merkt wel op dat het momenteel onduidelijk is welke subsidiepercentages in de toekomst zullen gelden en benadrukt dat de nieuwe regeling voldoende duidelijkheid moet bieden. Bovendien stelt de SARO dat het duidelijk moet zijn dat de middelen die voortvloeien uit de heffing blijvend ter beschikking staan voor verwerving en sanering van geregistreerde bedrijfsruimten. Ten slotte stelt de SARO vast dat het onderscheid in de financiële ondersteuning van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rechtspersonen behouden blijft en vraagt hierbij er over te waken dat dit niet mag leiden tot een verstoring van de marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten.

In haar advies van 15 april 2013 stelt de SERV dat de schrapping van de vaste subsidiepercentages zorgt voor onzekerheid bij toekomstige investeerders. De SERV dringt daarom aan om snel duidelijkheid te creëren over de hoogte van de subsidies. Verder stelt de SERV dat differentiatie mogelijk is mits duidelijke criteria en dat de financiering van de subsidies transparanter moet gebeuren. Tot slot vraagt de SERV om de subsidies af te stemmen op andere instrumenten in het kader van het bedrijfshuisvestingsbeleid.

Met deze aandachtspunten van de SARO en de SERV zal rekening worden gehouden bij de opmaak van het besluit van de Vlaamse Regering in uitvoering van artikel 42, DLB. De Vlaamse Regering zal de voorwaarden en regels voor financiële steun verder uitwerken op een wijze die voldoende duidelijkheid biedt aan de nieuwe eigenaars van bedrijfsruimten over de steun die zij zullen ontvangen en die geen verstoring van de marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten tot gevolg heeft.

De mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om de subsidiepercentages aan te passen doet alleszins geen afbreuk aan het principe vervat in artikel 17, DLB, dat de middelen die voortvloeien uit de heffing integraal (met uitzondering van beheerskosten) ter beschikking staan voor verwerving en sanering van geregistreerde bedrijfsruimten.

In haar advies 52.934/1 stelt de Raad van State vragen bij de omvang van de machtigingen die aan de Vlaamse Regering worden verleend. Nochtans worden in het decreet zelf de rechthebbenden op financiële ondersteuning aangeduid. Meer bepaald wordt in artikel 42, DLB, bepaald dat een aantal welomschreven publiekrechtelijke rechtspersonen financiële ondersteuning kunnen krijgen voor de verwerving en de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld. Daarnaast wordt in het decreet zelf reeds een termijn vastgelegd binnen dewelke een basisstudie moet worden ingeleid en bevat artikel 2, 11°, DLB, een omschrijving van de wezenlijke onderdelen van deze basisstudie.

Ook voor wat betreft natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen bevat het decreet reeds de voornaamste voorwaarden voor wat betreft de financiële ondersteuning, met name onder meer:
– enkel de sanering komt in aanmerking voor subsidiëring en artikel 2, 7°, DLB, bevat een omschrijving van wat onder ‘sanering’ moet worden begrepen;
– enkel diegene die hoogstens twee jaar eigenaar is van een geregistreerde bedrijfsruimte komt in aanmerking voor subsidiëring en artikel 42, §4, DLB, bevat reeds een aantal uitgesloten personen.

Zoals hiervoor reeds werd toegelicht strekt de delegatie aan de Vlaamse Regering er in hoofdzaak toe om, naast eerder procedurele aspecten betreffende de aanvraag tot financiële ondersteuning, het subsidiepercentages aan te passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. De delegatie aan de Vlaamse Regering is verder voldoende afgebakend.

– Inzake technische correcties

Artikel 9, artikel 13, 1°, artikel 14, 2°, en artikel 15

Op een aantal plaatsen in het DLB is er sprake van een ‘verlaten’ bedrijfsruimte in plaats van een ‘leegstaande’ bedrijfsruimte en wordt de term ‘vervallen’ gebruikt in plaats van ‘verwaarloosd’. Dit wordt rechtgezet waardoor de terminologie in het decreet wordt geuniformiseerd.

Artikel 29

In artikel 44, §2, DLB, wordt de verwijzing naar het ‘decreet van 2 juli 1981 betreffende het beheer van afvalstoffen’ vervangen door een verwijzing naar het ‘decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen’. Dit laatste decreet is immers met ingang vanaf 1 juni 2012 in de plaats gekomen van het decreet van 2 juli 1981.

Artikel 31

Door de wijziging van het begrip eigenaar zal de heffing vanaf aanslagjaar 2014 niet langer in hoofde van de naakte eigenaar maar wel in hoofde van de vruchtgebruiker worden gevestigd. Hierdoor is het mogelijk dat een vruchtgebruiker die nooit eerder een registratieattest heeft ontvangen, toch direct met een aanslag wordt geconfronteerd.

Om de vruchtgebruiker niet voor een voldongen feit te plaatsen, wordt deze situatie gelijkgeschakeld met de situatie waar een nieuw vruchtgebruik wordt gevestigd. In voormelde situatie zal de opschorting voorzien in artikel 36, §1, ook worden toegekend aan de reeds bestaande vruchtgebruiker die wordt geconfronteerd met een heffing (gebaseerd op registraties in hoofde van de naakte eigenaar).

Voor opstalhouders en erfpachters dient dergelijke maatregel niet te worden voorzien aangezien zij reeds vóór de wijziging van het begrip eigenaar in de inventaris werden vermeld. Zij ontvingen dus ook reeds registratieattesten en waren reeds op de hoogte van het feit dat in hun hoofde een heffing kon gevestigd worden.

Artikel 32

Met het oog op een gelijke behandeling van de eigenaars en om praktische problemen bij de toepassing van dit decreet te vermijden is het aangewezen dit decreet te laten in werking treden bij het begin van het aanslagjaar 2014.

Uitzondering wordt gemaakt voor de aanpassingen aan artikel 3, DLB, en aan de subsidieregeling die slechts in werking treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

In haar advies 52.934/1 stelt de Raad van State voor om een uiterste datum van inwerkingtreding te bepalen indien de Vlaamse Regering zou nalaten binnen een redelijke termijn de datum van inwerkingtreding vast te stellen. Dit is niet aangewezen omdat de aanpassingen aan de artikelen 3 en 42, DLB, slechts uitvoerbaar zijn nadat de Vlaamse Regering hiervoor de nadere regels heeft vastgelegd.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting,
Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

VOORONTWERP VAN DECREET

Vlaamse Regering

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

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, vervangen bij het decreet van 20 december 1996, en gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 10 maart 2006, 23 juni 2006 en 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

“1° bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die behoren tot dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfsplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd;”

2° punt 9° wordt vervangen door wat volgt:

“9° eigenaar: de houder van een van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een bedrijfsgebouw:
- a) de volle eigendom;
- b) het recht van opstal of van erfpacht;
- c) het vruchtgebruik;”;

3° in punt 12° worden de woorden “of als titularis van een zakelijk recht” opgeheven;

4° punt 15° wordt vervangen door wat volgt:

“15° bedrijfsgebouw: elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt;”;

5° in punt 16° wordt het woord “tweede” vervangen door het woord “derde”.

Art. 3. In artikel 3, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt tussen de woorden “opgemaakt te worden” en de woorden “en welke sancties” de zinsnede “,welke stukken bij deze lijst moeten worden gevoegd” ingevoegd.

Art. 4. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 1996, 9 maart 2001, 10 maart 2006 en 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid worden de woorden “bebouwde onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”;

2° in het vierde lid worden de woorden “Bebouwde onroerende goederen” vervangen door het woord “Bedrijfsruimten”;

3° in het vijfde lid, 1°, worden de woorden “onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”;

4° in het vijfde lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° bedrijfsruimten die in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd zijn als monument of stads- en dorpsgezicht of die bij ministerieel besluit opgenomen zijn in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van het voormelde decreet.”

Art. 5. In artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 10 maart 2006 en 11 mei 2012, worden de woorden “het geregistreerde goed” vervangen door de woorden “de geregistreerde bedrijfsruimte”.

Art. 6. In artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de woorden “het onroerend goed dat” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimte die”.

Art. 7. In artikel 7 van hetzelfde decreet worden de woorden “de geregistreerde ruimte” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimte”.

Art. 8. In artikel 8 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

"§2. De registratie wordt als niet bestaand beschouwd als het beroep inzake de registratie in de Inventaris, vermeld in artikel 7, wordt ingewilligd of als er geen uitspraak is binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid."

Art. 9. In artikel 9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord "goederen" vervangen door het woord "bedrijfsruimten";

2° in het tweede lid wordt het woord "verlaten" vervangen door het woord "leegstaande".

Art. 10. In artikel 11 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "geregistreerd goed" worden vervangen door de woorden "geregistreerde bedrijfsruimte";

2° punt 2° wordt opgeheven.

Art. 11. In artikel 12 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de woorden "met een aangetekende brief" opgeheven.

Art. 12. In artikel 14 van hetzelfde decreet worden de woorden "betekening van de aangetekende brief" vervangen door de woorden "de kennisgeving".

Art. 13. In artikel 15 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door het woord "bedrijfsruimten", wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "derde" en worden de woorden "verlaten of" vervangen door de woorden "leegstaande en/of";

2° in paragraaf 1 wordt de zin "De heffing heeft betrekking op het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de heffing wordt betekend, zijnde het heffingsjaar." opgeheven;

3° in paragraaf 2 worden de woorden "onroerende goederen" telkens vervangen door het woord "bedrijfsgebouwen";

4° paragraaf 3 en paragraaf 4 worden opgeheven.

Art. 14. In artikel 16, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede “31 december van het heffingsjaar” wordt vervangen door de zinsnede “1 januari van het aanslagjaar”;

2° de woorden “de vervallen en/of verlaten bedrijfsruimte” worden vervangen door de woorden “het leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouw”.

Art. 15. In artikel 17, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2006, wordt de zinsnede “de verwaarloosde en verlaten bedrijfsruimten” vervangen door de woorden “de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten”.

Art. 16. In artikel 19 van hetzelfde decreet worden de woorden “onroerende goederen” vervangen door de woorden “bedrijfsruimten betreft”.

Art. 17. In artikel 23, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden “onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”.

Art. 18. In artikel 26 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006 en gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 8 juli 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “het heffingsjaar” vervangen door de woorden “het aanslagjaar”;

2° aan paragraaf 3 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Als de heffingsplichtige beroep kon aantekenen met toepassing van artikel 7, kan hij bij zijn bezwaarschrift tegen de heffing de opname in de inventaris niet meer betwisten.”;

3° er wordt een paragraaf 3/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§3/1. De termijn, vermeld in paragraaf 3, tweede lid, is ook van toepassing in geval van opschorting van de heffing. Evenwel kan de persoon op wiens naam de heffing in het kohier is ingeschreven, alsnog om ontheffing van de belasting verzoeken op basis van middelen die geen betrekking hebben op de vestiging van de belasting zelf en op basis van feitelijkheden die zich afspeelden gedurende de opschorting van de heffing en waarvan deze persoon in het kader van de procedure vermeld in paragraaf 3 geen kennis kon hebben.

Dit verzoek wordt op straffe van verval bij de ambtenaar, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, schriftelijk ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag die volgt op de datum waarop de opschorting vervalt.";

4° in paragraaf 4 wordt de zin "Het verzoekschrift moet op straffe van verval bij de ambtenaar, vermeld in § 3, eerste lid, schriftelijk ingediend worden voor het verstrijken van de betaaltermijn, zoals bepaald in § 2." opgeheven;

5° in paragraaf 5 wordt tussen de zinsnede “overeenkomstig § 3” en de woorden “een bezwaarschrift wordt” de zinsnede “of §3/1” ingevoegd;

6° paragraaf 7 wordt opgeheven.

Art. 19. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar een aanvaarde vernieuwing geldt .";

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede “1 jaar” vervangen door de zinsnede “2 jaar”;

3° aan paragraaf 3 wordt een punt 3° toegevoegd dat luidt als volgt:

“3° de aanvaarde vernieuwing omwille van economische, ruimtelijke, juridische en/of (milieu)technische redenen dermate complex is dat ze niet kan worden voltooid binnen de opschortingstermijn, vermeld in paragraaf 2.”.

Art. 20. In artikel 35/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 22 juni 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “de onroerende goederen” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimten”;

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een opschorting met toepassing van paragraaf 1 en 2 geldt.”.

Art. 21. In artikel 35/2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 22 juni 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “de onroerende goederen” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimten”;

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“§3. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een opschorting met toepassing van paragraaf 1 en 2 geldt.”.

Art. 22. In artikel 36 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “die het volle eigendomsrecht genieten” opgeheven;

2° in paragraaf 1 worden de woorden “aan de heffing onderworpen onroerend goed” vervangen door de woorden “geregistreerde bedrijfsruimte” en worden de woorden “onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimte”;

3° in paragraaf 2 worden de woorden “die het volle eigendomsrecht geniet” opgeheven;

4° in paragraaf 2 worden de woorden “het onroerend goed” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimte”.

Art. 23. In artikel 38 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden “onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”;

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een opschorting met toepassing van paragraaf 1 geldt.".

Art. 24. In artikel 40 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen de woorden “Indien de eigenaar” en de zinsnede “krachtens artikel 12” worden de woorden “tijdens de toegestane opschortingstermijn” ingevoegd;

2° de woorden “betekening van het aangetekend schrijven” worden vervangen door de woorden “de kennisgeving”.

Art. 25. In artikel 41 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2003 en gewijzigd bij het decreet van 22 juni 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 worden de woorden “het aan de heffing onderworpen goed” vervangen door de woorden “de aan de heffing onderworpen bedrijfsruimte”;

2° in paragraaf 3 worden de woorden “het aan de heffing onderworpen goed” vervangen door de woorden “de aan de heffing onderworpen bedrijfsruimte”;

3° in paragraaf 3 worden de woorden “betekening met een aangetekende brief” vervangen door de woorden “de kennisgeving”.

Art. 26. In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 20 december 1996, en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2001 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.”;

2° in paragraaf 2 worden de woorden “onroerend goed” vervangen door het woord “bedrijfsruimte”;

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

“Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan elke natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon en publiekrechtelijke rechtspersoon, die niet in paragraaf 1 is vermeld, en die hoogstens twee jaar eigenaar is van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.”;

4° in paragraaf 4 worden de woorden “het onroerend goed” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimte”.

Art. 27. In artikel 44, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 1996 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord “machtneming” wordt vervangen door het woord “inachtneming”;

2° de zinsnede “het decreet van 2 juli 1981 betreffende het beheer van afvalstoffen,” wordt vervangen door de zinsnede “het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen”.

Art. 28. In artikel 50, §1, van hetzelfde decreet worden de woorden “onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”.

Art. 29. De houder van het vruchtgebruik, vermeld in artikel 2, 9°, c) van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten in wiens hoofde voor aanslagjaar 2014 een heffing wordt gevestigd, geniet de opschorting van de heffing, vermeld in artikel 36, §1, van het voormelde decreet.

Art. 30. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2014, met uitzondering van artikel 3 en artikel 26, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

ADVIES VAN DE STRATEGISCHE ADVIESRAAD RUIMTELIJKE ORDENING – ONROEREND ERFGOED

SARO
Strategische Adviesraad
RUIMTELIJKE ORDENING - ONROEREND ERFGOED

ADVIES
VAN 27 MAART 2013
OVER DE WIJZIGING VAN HET DECREET LEEGSTAND EN VERWAARLOZING BEDRIJFSRUIMTEN

I. SITUERING

1. SARO ontving op 25 februari 2013 een adviesvraag van minister Philippe Muyters over het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.[1] Het advies wordt gevraagd binnen een termijn van dertig dagen. Met voorliggend advies komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermijn.
2. Volgens de memorie van toelichting bij voorliggend ontwerpdecreet leidt het huidige decreet steeds meer tot interpretatieverschillen en knelpunten, zowel in de administratieve praktijk als in de rechtspraak. Om hieraan tegemoet te komen worden een aantal aanpassingen aan het decreet voorgesteld.

II. ALGEMENE BEOORDELING

3. De raad stelt vast dat voorliggende decreetwijziging vooral gericht is op enkele technische aanpassingen met het oog op meer eenduidigheid. De raad beperkt zich tot het formuleren van enkele strategische aandachtspunten zonder zich uit te spreken over de technische invulling van de bepalingen.
4. Het huidige decreet voorziet een aantal mogelijkheden om financiële steun te verlenen voor de verwerving en sanering van bedrijfsruimten die opgenomen zijn in de inventaris. Het decreet gaat momenteel uit van vaste subsidiepercentages. Publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen een steun krijgen van 30% voor verwerving en 90% voor sanering. Overige personen kunnen een steun krijgen van 90% voor sanering (binnen de twee jaar nadat ze eigenaar zijn geworden van een geregistreerde bedrijfsruimte).

   Met voorliggend ontwerpdecreet worden deze vaste subsidiepercentages geschrapt. De Vlaamse Regering zal de voorwaarden en regels voor financiële steun nog verder bepalen met een uitvoeringsbesluit; en dit binnen de perken van de beschikbare kredieten.[2] De memorie van toelichting stelt dat de Vlaamse Regering de subsidiepercentages kan aanpassen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. Zo zou een hogere financiële tegemoetkoming kunnen worden toegekend aan bedrijfsruimten met een Brownfieldconvenant of bedrijfsruimten die kaderen in een strategisch project ter uitvoering van het RSV.

   De raad vindt de differentiëring van het subsidiepercentage in functie van enkele specifieke doelstellingen (o.a. sanering brownfield, strategische projecten) positief. De raad merkt echter op dat het momenteel volledig onduidelijk is welke subsidiepercentages in de toekomst zullen gelden. Het kan dat bepaalde bedrijfsruimten in de toekomst niet meer in aanmerking komen voor subsidiëring of dat de financiële steun verlaagd wordt. De raad benadrukt dat de nieuwe regeling voldoende duidelijkheid moet bieden en aan de nieuwe eigenaars zekerheid moet bieden over de financiële steun die ze zullen ontvangen bij verwerving van een leegstaand pand.

   De raad verwijst er tevens naar dat deze ondersteuning momenteel een belangrijke hefboom vormt voor een aantal lokale besturen om actief op te treden bij verwaarlozing of leegstand. Het moet duidelijk zijn dat de middelen die voortvloeien uit de heffing blijvend integraal (met uitzondering van de beheerskosten zoals vermeld in artikel 17 van het decreet) ter beschikking staan voor verwerving en sanering van geregistreerde bedrijfsruimten. Indien dit principe onvoldoende verankerd is in het decreet, wordt dit best explicieter gesteld. Gelet op de

[1] VR 20130802 DOC.0116/2.
[2] Ontwerpdecreet: artikel 26.

doelstelling van het decreet ruimtelijke economie zou het immers onaanvaardbaar zijn dat deze vorm van subsidiëring wordt teruggeschroefd en de middelen voor andere doeleinden worden aangewend.

Ten slotte merkt de raad op dat het decreet het onderscheid behoudt tussen enerzijds financiële steun voor een aantal specifiek vermelde publiekrechtelijke rechtspersonen (zij kunnen steun ontvangen voor verwerving en sanering) en anderzijds steun voor natuurlijke personen, privaatrechtelijke rechtspersonen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen (zij kunnen steun ontvangen voor sanering). Aangezien beide steunmaatregelen nog verder uitgewerkt moeten worden in specifieke uitvoeringsbesluiten zijn de modaliteiten niet gekend. De raad benadrukt dat dit niet mag leiden tot een verstoring van een marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten. Bovendien is het evident dat deze steun moet kaderen binnen de Europese bepalingen inzake staatsteun.

5. Het huidige decreet voorziet dat er een jaarlijkse heffing wordt ingevoerd ten voordele van het Vernieuwingsfonds op de onroerende goederen die opgenomen zijn in de inventaris. Verder wordt voorzien dat de vestiging en de inning van de heffing als niet bestaande kan worden beschouwd als het beroep inzake de registratie in de inventaris wordt ingewilligd. Met voorliggend ontwerpdecreet wordt dit verder verduidelijkt.

   Het decreet voorziet momenteel dat de heffing wordt ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris. Met de voorliggende wijzigingen wordt nu voorzien dat de eigenaar na drie registraties (en dus niet zoals vandaag na twee registraties) een heffing verschuldigd is. Dit zou de eigenaars van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten voldoende tijd moeten geven om de leegstand of verwaarlozing te remediëren. De memorie van toelichting stelt dat de gewijzigde bepalingen in lijn zijn met de gangbare praktijk en met de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever. De raad kan dit ondersteunen maar wijst op de mogelijke gevolgen van deze wijziging voor de lokale besturen. In de praktijk zullen sommige lokale besturen de vergoeding die zij nu krijgen bij registratie pas een jaar later ontvangen.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 52.934/1
van 27 maart 2013

over

een voorontwerp van decreet ‘tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten’

Op 25 februari 2013 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet 'tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten'.

Het ontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 14 maart 2013. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraden, Michel TISON, assessor, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T'KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 27 maart 2013.

*

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 in hoofdzaak beperkt tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[1], alsmede van de vraag of aan de voorgeschreven vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt er hoofdzakelijk toe een aantal wijzigingen aan te brengen in het decreet van 19 april 1995 'houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten'. Die wijzigingen betreffen het volgende:

- teneinde het toepassingsgebied van het voornoemde decreet te verduidelijken en aan te passen worden de definities van de begrippen "bedrijfsruimte" en "eigenaar" vervangen, en wordt een definitie opgenomen van het begrip "bedrijfsgebouw";

- de omschrijving van het begrip "aanslagjaar" wordt gewijzigd om de aanvang ervan vast te stellen op een later tijdstip; dat aanvangspunt wordt mede bepalend voor de grondslag van de heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (hierna: "de heffing");

- de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de stukken te bepalen die de opname verantwoorden van bedrijfsruimten op de gemeentelijke lijsten die als basis dienen voor de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (hierna: "de inventaris");

- het beroep tegen de registratie in de inventaris, het bezwaar tegen de vestiging van de heffing en het verzoek tot opschorting van de heffing worden strikter van elkaar gescheiden;

- de machtiging aan de Vlaamse Regering tot regeling van de kennisgeving van de beëindiging van de verwaarlozing of leegstand wordt uitgebreid;

- de tijdelijke vrijstelling van de heffing ten gunste van nieuwe eigenaars en de voorwaarde dat een verzoek tot afbetaling van de heffing wordt ingediend binnen de betaaltermijn, worden opgeheven;

- de uitwerking van de opschorting van de heffing wordt verbonden aan het voorhanden zijn van een grond tot opschorting vóór de aanvang van het aanslagjaar;

- de termijn waarvoor een opschorting van de heffing wegens vernieuwing kan worden verlengd, wordt verdubbeld, en er wordt voorzien in een bijkomende grond om die verlenging toe te staan;

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

- er wordt verduidelijkt dat de opschorting van de heffing tijdens het onderzoek van een aanvraag tot schrapping uit de inventaris enkel geldt in combinatie met een andere opschortingsgrond;

- de decretale vaststelling van vaste percentages voor de financiële ondersteuning van de verwerving en de saneringswerkzaamheden in het kader van de vernieuwing van bedrijfsruimten wordt vervangen door een machtiging aan de Vlaamse Regering om die steunverlening nader te regelen.

Daarnaast wordt aan vruchtgebruikers die als gevolg van de gewijzigde decretale regeling worden onderworpen aan de heffing, voor het aanslagjaar 2014 opschorting van de heffing verleend.

Het ontworpen decreet treedt in werking op 1 januari 2014, met uitzondering van de artikelen 3 en 26, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

VORMVEREISTEN

3. Uit de beslissing van de Vlaamse Regering van 8 februari 2013 blijkt dat over het ontwerp het advies wordt ingewonnen van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed (SARO).

Indien als gevolg van dat advies wijzigingen zouden worden aangebracht in de tekst zoals die om advies aan de afdeling Wetgeving is voorgelegd, dienen ook die wijzigingen alsnog aan deze laatste om advies te worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

4. Aan het einde van de eerste zin van het ontworpen artikel 2, 1°, van het decreet van 19 april 1995 (artikel 2, 1°, van het ontwerp) wordt beter geschreven “die toebehoren aan dezelfde eigenaar” (niet: “die behoren tot dezelfde eigenaar”).

Aan het einde van de derde zin van diezelfde ontworpen bepaling moet worden geschreven “verblijfplaats” (niet: “verblijfsplaats”).

Artikel 3

5. In de ontworpen zinsnede die in artikel 3, § 2, eerste lid, van het decreet van 19 april 1995 wordt ingevoegd, dient het overbodige woord “moeten” te vervallen.[2]

Artikelen 4 en 5

6.1. In de inleidende zin van artikel 4 van het ontwerp dient de verwijzing naar het wijzigende decreet van 10 maart 2006 te worden weggelaten, aangezien de wijziging die met dat decreet is aangebracht niet langer geldt.

6.2. Die opmerking geldt ook voor artikel 5 van het ontwerp.

Artikel 7

7. De wijziging van artikel 7 van het decreet van 19 april 1995 kan worden beperkt tot de vervanging van het woord “ruimte” door het woord “bedrijfsruimte”.[3]

Artikel 8

8. In het ontworpen artikel 8, § 2, van het decreet van 19 april 1995 wordt het woord “Inventaris” ter wille van de eenvormigheid,[4] beter met kleine letter geschreven.

9. Bovendien kan in die ontworpen bepaling geen gewag worden gemaakt van een “uitspraak […] binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid”. Laatstgenoemde bepaling voorziet immers niet in een termijn voor een uitspraak, maar voor het kenbaar maken van een beslissing van de Vlaamse Regering.

Artikel 9

10. In de inleidende zin van artikel 9 van het ontwerp dient ook melding te worden gemaakt van het wijzigende decreet van 10 maart 2006.

---

[2] Zie *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling nr. 3.5.2, a), te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be); omzendbrief VR/2009/4 van 17 juli 2009 betreffende de wetgevingstechniek, aanwijzing 5.

[3] Vergelijk met de ontworpen wijziging van artikel 5 van het decreet (artikel 5 van het ontwerp).

[4] Zie immers de ontworpen artikelen 26, § 3, en 42, §§ 1 en 3, van het decreet van 19 april 1995 (artikelen 18, 2°, en 26, 1° en 3°, van het ontwerp).

Artikel 14

11. Het komt de Raad van State, afdeling Wetgeving, voor dat het beter zou zijn om in artikel 16, tweede lid, van het decreet van 19 april 1995 de zinsnede "waarop de vervallen en/of verlaten bedrijfsruimte gelegen is", te vervangen door de zinsnede "dat de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte uitmaakt", veeleer dan slechts bepaalde woorden in die zinsnede te vervangen op de in artikel 14, 2°, van het ontwerp vermelde wijze. De gemachtigde is het hiermee eens.

Artikel 16

12. In artikel 19 van het decreet van 19 april 1995 dienen de woorden "onroerende goederen" te worden vervangen door het woord "bedrijfsruimten" (niet door de woorden "bedrijfsruimten betreft").

Artikel 18

13. In het ontworpen artikel 26, § 3, derde lid, van het decreet van 19 april 1995 (artikel 18, 2°, van het ontwerp), dient het woord "opname" ter wille van de eenvormigheid te worden vervangen door het woord "registratie".

14. Het ontworpen artikel 26, § 3/1, eerste lid, van het decreet van 19 april 1995 (artikel 18, 3°, van het ontwerp) wordt ter wille van de duidelijkheid en de eenvormigheid, alsook vanuit taalkundig oogpunt, beter geredigeerd als volgt:

"§ 3/1. De termijn vermeld in paragraaf 3, tweede lid, is ook van toepassing in geval van opschorting van de heffing als vermeld in de artikelen 34 tot en met 40. Evenwel kan de persoon op wiens naam de heffing in het kohier is ingeschreven alsnog om ontheffing verzoeken op basis van middelen die geen betrekking hebben op de vestiging van de heffing zelf en op basis van feiten die zich afspeelden gedurende de opschorting van de heffing en waarvan deze persoon in het kader van de procedure vermeld in paragraaf 3 geen kennis kon hebben."

15. Opdat het beter zou aansluiten bij voormeld ontworpen artikel 26, § 3/1, verdient het aanbeveling artikel 26, § 5, van het decreet van 19 april 1995 in ruimere mate aan te passen dan het geval is in artikel 18, 5°, van het ontwerp.

In de eerste plaats dient dan de eerste zin van artikel 26, § 5, te worden vervangen als volgt:

"Als overeenkomstig paragraaf 3 of paragraaf 3/1 een bezwaarschrift of ontheffingsverzoek wordt ingediend, dan bezorgt de in paragraaf 3, eerste lid, vermelde ambtenaar daarvan onverwijld een ontvangstmelding."

In de daaropvolgende zin dienen vervolgens na de woorden "het bezwaarschrift" de woorden "of het ontheffingsverzoek" te worden ingevoegd.

Artikelen 19 tot en met 21 en 23

16.1. In de memorie van toelichting wordt uiteengezet dat met de vervanging van de artikelen 34, § 1, 35/1, § 3, en 35/2, § 3, en de toevoeging van artikel 38, § 4, van het decreet van 19 april 1995 (artikelen 19, 1°, 20, 2°, 21, 2°, en 23, 2°, van het ontwerp), wordt beoogd om voortaan te vermijden dat de uitwerking van de opschorting van de heffing nog mede afhankelijk kan zijn van een variabel gegeven als de datum van inkohiering van de voor de heffing gevestigde aanslag, omdat de afhankelijkheid van dit variabel gegeven wordt geacht een "onrechtvaardige situatie" uit te maken.[5]

Met de hiervoor bedoelde wijzigingen wordt de uitwerking van de opschorting van de heffing verbonden aan de gelding van de betreffende grond voor die opschorting op uiterlijk 31 december van het kalenderjaar (lees: "jaar") dat voorafgaat aan het aanslagjaar. In het ontworpen artikel 34, § 1, van het decreet van 19 april 1995 wordt die opschortingsgrond omschreven als een "aanvaarde vernieuwing".

Een dergelijke omschrijving zou echter problematisch kunnen zijn uit het oogpunt van de beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, doordat de uitwerking van de opschorting van de heffing afhankelijk is van het (variabel) tijdstip waarop wordt beslist over de aanvaarding van de vernieuwing.

Teneinde dat laatste te vermijden, kan het ontworpen artikel 34, § 1, van het decreet van 19 april 1995 worden geredigeerd als volgt:

"§ 1. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar een voorstel tot vernieuwing wordt ingediend, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor indiening en aanvaarding van dat voorstel, bepaald met toepassing van paragraaf 4."

De gemachtigde is het eens met dit tekstvoorstel.

Nagegaan dient dan nog te worden of als gevolg van dit tekstvoorstel geen andere bepalingen dienen te worden aangepast (zie bijvoorbeeld artikel 35 van het decreet van 19 april 1995).

16.2. In de ontworpen artikelen 35/1, § 3, 35/2, § 3, en 38, § 4, van het decreet van 19 april 1995 wordt de gelding van de grond tot opschorting op uiterlijk 31 december van het aan het aanslagjaar voorafgaande jaar, niet uitdrukkelijk verbonden aan de aanvaarding ervan.

Er valt echter niet goed in te zien waarom daarvoor geen analoge regeling toepassing zou vinden als voor het ontworpen artikel 34, § 1, van het decreet. Wat zo-even is opgemerkt over die laatste bepaling kan dan ook *mutatis mutandis* eveneens op de genoemde artikelen 35/1, § 3, 35/2, § 3, en 38, § 4, worden betrokken.

[5] Zie de bespreking van de betreffende bepalingen in de memorie van toelichting, waar tevens wordt uitgelegd waarom de betreffende aanpassing voor de opschorting met toepassing van artikel 39 van het decreet van 19 april 1995 niet nodig wordt geacht. Zie verder ook nog, over de opschorting op grond van artikel 40 van hetzelfde decreet, de bespreking in de memorie van toelichting van de wijziging die met artikel 24, 1°, van het ontwerp aan dat artikel 40 wordt aangebracht.

Artikel 26

17. De machtigingen die in het ontworpen artikel 42, § 1, tweede lid, en § 3, tweede lid, van het decreet van 19 april 1995 (artikel 26, 1° en 3°, van het ontwerp) worden verleend aan de Vlaamse Regering om "de voorwaarden en nadere regels" te bepalen van de in dat artikel bedoelde steunverlening zijn te ruim in het licht van de verhouding tussen de wetgevende en de uitvoerende macht. Die machtigingen dienen dan ook nader te worden afgebakend.

Artikel 27

18. De tekst van wat thans artikel 44, § 2, van het decreet van 19 april 1995 is, zoals die is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 13 september 1995,[6] bevat reeds het woord "inachtneming" en niet een verschrijving ervan ("machtneming"). Artikel 27, 1°, van het ontwerp is dan ook zonder voorwerp en dient uit het ontwerp te worden weggelaten.

Artikel 30

19. De artikelen 3 en 26 van het ontworpen decreet treden in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Om te vermijden dat die delegatie aan de Vlaamse Regering op gespannen voet zou staan met het beginsel, bedoeld in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen', dat de regering de decreten niet mag schorsen, noch vrijstelling van hun uitvoering mag verlenen, dient een uiterste datum te worden bepaald waarop de artikelen 3 en 26 in werking treden indien de Vlaamse Regering zou nalaten binnen een redelijke termijn de datum van inwerkingtreding ervan vast te stellen.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Wim GEURTS Marnix VAN DAMME

[6] Zie daarin meer bepaald p. 26068.

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN

SERV
sterk door overleg

Advies

Leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimten

Brussel, 15 april 2013

SERV_ADV_20130415_Leegstand.docx
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: Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
Adviesvrager: Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport
Ontvangst adviesvraag: 14 maart 2013
Adviestermijn: 30 kalenderdagen
Decretale opdracht: SERV-decreet 7 mei 2004 art. 11 (overlegfunctie)
Goedkeuring raad: 15 april 2013

De heer Philippe Muyters
Vlaams minister van Financiën, Begroting,
Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport
Phoenixgebouw 11de verdieping
Koning Albert II-laan 19 bus 11

B-1210 BRUSSEL

contactpersoon	**ons kenmerk**	**Brussel**
Annick Lamote alamote@serv.be	SERV_BR_20130415_leegstand_alit	15 april 2013

Adviesvraag : aanpassing decreet leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimten

Mijnheer de minister

De SERV spreekt zich in grote lijnen positief uit over de voorgestelde aanpassingen aan de heffingsregeling.

Tegelijk dringt de raad aan op een evaluatie van de doelmatigheid van de heffingen en de subsidies ter voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Met het oog hierop is er nood aan een betere opvolging van kerncijfers over geregistreerde bedrijfsruimten.

Het schrappen van de vaste subsidiepercentages in het kader van vernieuwing van geregistreerde bedrijfsruimten zorgt voor onzekerheid bij toekomstige investeerders. De SERV dringt erop aan om snel duidelijkheid te creëren over de hoogte van de subsidies. Differentiatie is mogelijk mits duidelijke criteria. De raad vraagt ook om de financiering van de subsidies transparanter te maken en ze af te stemmen op andere instrumenten in het kader van het bedrijfshuisvestingsbeleid.

Hoogachtend

Pieter Kerremans
administrateur-generaal

Ann Vermorgen
voorzitter

Inhoud

Krachtlijnen **49**
Advies 50
1. Inleiding 50
2. Bemerkingen en aanbevelingen 51
2.1. Algemeen 51
2.2. Inzake de heffing 52
2.3. Inzake de financiële ondersteuning bij vernieuwing 54
Referentielijst 58

Krachtlijnen

Het voorontwerp van decreet wijzigt de regelgeving ter voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Deze regelgeving werd reeds meermaals aangepast, maar tot dusver nog niet grondig geëvalueerd. De SERV dringt aan op een **evaluatie van de doelmatigheid** van de heffingen en de subsidies. Met het oog hierop is er volgens de raad nood aan een betere **opvolging** van een aantal **kerncijfers** over geregistreerde bedrijfsruimten.

De **heffingsregeling** wordt aangepast, maar de voorgestelde wijzigingen betekenen geen koerswijziging van de huidige regeling. De SERV spreekt zich in grote lijnen positief uit over de aanpassingen omdat de regelgeving eenduidiger wordt en dat lijkt de rechtszekerheid van de heffingsplichtigen ten goede te komen. De budgettaire impact van de voorgestelde wijzigingen is evenwel niet duidelijk.

Naast de aanpassingen aan de heffingsregeling wijzigt het voorontwerp van decreet ook de **financiële ondersteuning** van de verwerving en sanering van geregistreerde bedrijfsruimten in het kader van vernieuwing. De vaste percentages die nu gelden worden geschrapt. Dit zorgt voor onzekerheid bij toekomstige investeerders. De raad dringt erop aan om snel duidelijkheid te creëren over de hoogte van de subsidies en te zorgen voor een afwegingskader op basis waarvan het op voorhand duidelijk is voor investeerders hoeveel steun zij zullen ontvangen. Differentiatie is mogelijk mits duidelijke criteria. De financiering van de subsidies moet ook transparanter gebeuren. Tot slot vraagt de SERV om de subsidies af te stemmen op andere instrumenten in het kader van het bedrijfshuisvestingsbeleid.

Advies

1. Inleiding

Situering

Op 14 maart 2013 vroeg Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport de SERV om advies over het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

De adviestermijn bedroeg 30 dagen.

De SERV stelt vast dat hij pas om advies gevraagd werd een maand na de SARO en de Raad van State. Artikel 11 § 2 van het SERV-decreet voorziet nochtans in de verplichting om sociaaleconomisch overleg te plegen over alle voorontwerpen van decreet met een sociaaleconomische dimensie.

Het is volgens de SERV niet wenselijk om tegelijk bij de Raad van State en de adviesraden advies in te winnen. Immers op die manier moet de Raad van State een tweede aanvullend advies uitbrengen over wijzigingen aan het voorontwerp van decreet die voortvloeien uit het adviezen van andere instanties. Hetzelfde geldt voor de Inspectie van Financiën, met wiens bemerkingen in dit dossier geen rekening werd gehouden wegens laattijdige advisering.

Toelichting van de adviesvraag

In de nota aan de Vlaamse regering staat dat het voorontwerp van decreet voortvloeit uit een gezamenlijk initiatief van het departement RWO en de Vlaamse belastingdienst. Het is de bedoeling de tekst eenduidiger te maken en mogelijke interpretatieverschillen weg te werken. Hiertoe worden wijzigingen aangebracht die betrekking hebben op:

- **Definities**: verduidelijking van de begrippen eigenaar en bedrijfsruimte en schrapping van het begrip heffingsjaar.
- **Inventarisatie**: enkele summiere aanpassingen van technische aard.
- **Heffing**: inkohiering na 3 in plaats van 2 opeenvolgende registraties in het register van leegstaande bedrijfsruimten, verschuiving heffingsbasis (KI 1 januari heffingsjaar i.p.v. 31 december aanslagjaar), verschuiving moment voor aanvraag opschorting, verlenging van de opschortingstermijn bij vernieuwing met 2 extra jaren in plaats van 1.

Naast de aanpassingen aan de heffingsregeling **wijzigt** het voorontwerp van decreet **ook de financiële ondersteuning** van de verwerving en sanering van geregistreerde bedrijfsruimten in het kader van vernieuwing. De vaste percentages die nu gelden worden geschrapt. De Vlaamse regering krijgt de delegatie om voorwaarden en nadere regels hiertoe vast te leggen.

2. Bemerkingen en aanbevelingen

Hierna formuleert de SERV eerst enkele algemene bemerkingen bij de voorgestelde decreetwijzigingen. De raad dringt aan op een evaluatie van de doelmatigheid van het systeem.

Vervolgens zoomt de raad in op de aanpassingen in de heffingsregeling. In grote lijnen kan de raad de voorgestelde wijzigingen onderschrijven.

Bij de aanpassing inzake de financiële ondersteuning van verwerving en sanering van geregistreerde bedrijfsruimten vraagt de raad om snel duidelijkheid te creëren over de toekenning van subsidies. Differentiatie is mogelijk mits duidelijke criteria. De raad dringt ook aan op een meer transparante financiering en afstemming met andere instrumenten.

2.1. Algemeen

Evalueer de doelmatigheid van de heffing en de subsidies

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten werd al veelvuldig[1] aangepast. Over het algemeen betreft het geen ingrijpende bijsturingen. Ook nu wordt de heffingsregeling slechts in beperkte mate aangepast. De subsidieregeling daarentegen lijkt wel grondig bijgestuurd te worden. De manier waarop zal pas duidelijk worden met het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering.

Volgens de SERV is het aangewezen om naar aanleiding van de voorbereiding van dit uitvoeringsbesluit de huidige regelgeving grondig te evalueren op doelmatigheid. Zo'n evaluatie is tot dusver nog niet gebeurd[2].

In de periode 2000-2010 schommelde het aantal geregistreerde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten rond de 2500. Sinds 2009 is een licht dalende trend merkbaar. Deze dalende trend is het gevolg van een daling van het aantal nieuwe registraties en niet van een daling van het aantal reeds geregistreerde gebouwen. Het aantal schrappingen uit het register wegens beëindiging van de leegstand of verwaarlozing neemt de laatste jaren immers ook af[3]. Dit lijkt erop te wijzen dat bepaalde gebouwen langere tijd leeg staan of verwaarloosd zijn. Dit wordt bevestigd door het toenemend aandeel van registraties waarvoor heffingsbiljetten worden verstuurd. Er moet onderzocht worden hoe dit komt. Heeft dit te maken met de combinatie van heffingen/subsidies? Welke andere knelpunten verhinderen de vernieuwing van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten?

---

1 19 keer tussen december 1996 en juni 2012.

2 In de studie "Conceptvorming en doelmatigheidsevaluatie van maatregelen en instrumenten voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid" die werd uitgevoerd in opdracht van het departement EWI kwamen de heffing op en de subsidies aan geregistreerde bedrijfsruimten slechts in de marge aan bod.

3 Antwoord van Minister Muyters op een schriftelijke vraag van Lode Vereeck gesteld op 7 februari 2013 (nr. 388).

Zorg voor betere onderbouwing en adequate opvolging van kerncijfers

Gelet op het eerder technisch karakter van het merendeel van de wijzigingen en de delegatie die aan de Vlaamse regering wordt toegekend, is er volgens de toelichtingsnota aan de Vlaamse regering geen reguleringsimpactanalyse nodig. De analyse van effecten, neveneffecten en kosten zal volgens de nota op het niveau van de het uitvoeringsbesluit plaats moeten vinden.

De SERV dringt aan om bij de voorbereiding van het uitvoeringsbesluit zeker een RIA op te maken. Bovendien vraagt de raad expliciet om advies gevraagd te worden over dit uitvoeringsbesluit.

De raad vindt dat het dossier beter onderbouwd hadden moeten worden met cijfermateriaal. Zo is de budgettaire impact niet duidelijk in beeld gebracht. Ook ontbreken kerncijfers zoals bijvoorbeeld de evolutie van het aantal geregistreerde bedrijfsruimten, de opbrengst van de heffingen en de toegekende subsidies. Uit de talrijke parlementaire vragen die over deze materie gesteld werden in het Vlaams parlement blijkt dat deze gegevens wel beschikbaar zijn.

In dit verband herhaalt de SERV het belang van een efficiënt databasebeheer en monitoringssysteem op het vlak van bedrijfshuisvestingen. Gegevens in verband met registraties van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten zouden hierin moeten geïntegreerd worden. Het betreft onder meer : het aantal registraties, de duur van de leegstand/verwaarlozing, de typologie van de gebouwen (grootte, vroeger gebruik, …), de ruimtelijke ligging (stedelijk/niet-stedelijk, zonevreemd, …). Deze gegevens zijn bovendien noodzakelijk in het licht van een doelmatigheidsonderzoek waar de raad op aandringt. Een efficiënt databasebeheer moet ook aantonen waarom bedrijfsruimten leeg komen te staan. Leegstand mag immers niet zonder meer gelijk worden gesteld met beschikbaarheid. Slechts een beperkt percentage van de leegstaande en of verwaarloosde bedrijfsruimten zullen ook daadwerkelijk “onmiddellijk” beschikbare bedrijfsruimten omvatten. Zo hebben sommige gebouwen die te koop of te huur staan een afwijkend gebruik, of staan ze slechts gedeeltelijk leeg, of worden ze niet actief aangeboden op de markt, of zijn ze gereserveerd voor een specifieke bedrijfscategorie, of zijn ze eenvoudigweg niet meer geschikt voor de hedendaagse noden en kan onmogelijk het nieuwe project vergund worden zonder afbraak en heropbouw. Wanneer een database en monitoringssysteem onvolledig is, bestaat het risico dat de cijfers foutief worden geïnterpreteerd en verkeerde conclusies worden getrokken.

2.2. Inzake de heffing

De SERV spreekt zich in grote lijnen positief uit over de voorgestelde aanpassingen aan heffingsregeling. De regelgeving wordt eenduidiger en dat lijkt de rechtszekerheid van de heffingsplichtigen ten goede te komen. De budgettaire impact van de voorgestelde wijzigingen is niet duidelijk.

Aanpassingen globaal genomen positief

De voorgestelde wijzigingen betekenen geen koerswijziging van de bestaande heffingsregeling. Het is de bedoeling de tekst van het decreet eenduidiger te maken en mogelijke interpretatieverschillen weg te werken. De SERV onderschrijft deze intentie en hoopt dat hiermee het aantal betwiste[4] heffingen zal afnemen. Hierna somt de raad enkele van de wijzigingen op.

- **Eigenaars duidelijk omschreven**

  Het begrip eigenaar wordt verruimd. Naast de naakte eigenaars worden voortaan ook gebruikers die recht van opstal of recht van erfpacht genieten en de vruchtgebruikers als eigenaar beschouwd. Zij worden meteen ook heffingsplichtig. De SERV onderschrijft deze verduidelijking.

- **Heffing na 3 jaar registratie**

  In de huidige regeling is een leegstandsheffing verschuldigd voor bedrijfsruimten die twee opeenvolgende jaren opgenomen zijn in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Er wordt voorgesteld om deze termijn van 2 naar 3 jaar te brengen. De weerslag hiervan is evenwel beperkt. Deze wijziging dient immers samen gelezen te worden met de aanpassing inzake het tijdstip van inkohiering. Deze gebeurt momenteel op het einde van het 3de jaar (volgend op 2 registraties). Nu zal dit gebeuren bij het begin van het 4de jaar. De heffingsbasis wordt evenwel het KI op 1 januari in plaats van op 31 december.

- **Extra verlenging opschortingstermijn**

  Ingeval van vernieuwing kan de heffing opgeschort worden gedurende 2 jaar. In 2012 werd hierop al een uitzondering voorzien en werd een eenmalige extra verlenging van 1 jaar mogelijk gemaakt. Deze verlenging wordt nu uitgebreid naar maximum 2 jaar. Voor complexe projecten kan de heffing dus maximaal voor 4 jaar opgeschort worden. De SERV beseft dat sommige projecten zeer lang kunnen aanslepen (vb. bodemsaneringen gefinancierd via Bofas). Een verlenging van de opschortingstermijn kan daarom verantwoord zijn. De raad dringt echter ook aan op een nauwkeurige monitoring van deze projecten om ze, indien mogelijk, te versnellen.

De raad vraagt zich af of er naar analogie met de aanpassingen aan de subsidies ook geen differentiatie moet voorzien worden inzake de heffing voor leegstaande gebouwen in bepaalde strategische gebieden.

Budgettaire impact is onduidelijk

De nota aan de Vlaamse regering vermeldt dat de wijzigingen aan de heffingsregeling “budgetneutraal” zijn. De SERV vindt de informatie hieromtrent te beperkt om in te schatten of er effectief van budgetneutraliteit sprake is. Er worden enkel trends aangegeven van welke wijzigingen aanleiding geven tot (iets) meer opbrengsten of tot (iets)

[4] In 2011 werden meer dan een derde van de heffingen betwist, waarvan ongeveer een derde (deels) werden ingewilligd.

minder opbrengsten. Om hoeveel meer of minder gaat het dan? Wie betaalt meer, wie betaalt minder? De effecten zijn niet altijd even duidelijk. Zo spreekt de nota van een licht positief effect omwille van de uitbreiding van het begrip eigenaar. De Inspectie van Financiën verwacht hier evenwel een negatief effect.

Evenmin is duidelijk wat precies het effect is van de latere inkohiering. Dit zou licht negatief zijn. Maar wordt hierbij rekening gehouden met het verschuiven van het KI van 31 december naar 1 januari? Indexering van het KI zal dit negatief effect immers milderen.

2.3. Inzake de financiële ondersteuning bij vernieuwing

De schrapping van de vaste subsidiepercentages zorgt voor onzekerheid bij toekomstige investeerders. De raad dringt erop aan om snel duidelijkheid te creëren over de hoogte van de subsidies. Differentiatie is mogelijk mits duidelijke criteria. De financiering van de subsidies moet ook transparanter gebeuren. Tot slot vraagt de SERV om de subsidies af te stemmen op andere instrumenten in het kader van het bedrijfshuisvestingsbeleid.

Schrapping vaste subsidiepercentages

Hoofdstuk IV van het decreet Leegstand Bedrijfsruimten regelt de financiële ondersteuning bij vernieuwing.

Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan financiële ondersteuning voorzien worden voor verwerving en saneringswerkzaamheden van bedrijfsruimten vermeld in de inventaris.

Het decreet voorziet momenteel in vaste subsidiepercentages:

Voor **publiekrechtelijke** rechtspersonen[5]:

- 30 % voor de verwerving van onroerende goederen uit de inventaris
- 90 % voor saneringswerkzaamheden

Voor **privaatrechtelijke** en natuurlijke rechtspersonen binnen de 2 jaar nadat ze eigenaar zijn geworden van een geregistreerde bedrijfsruimte:

- 90 % voor saneringswerkzaamheden

Er wordt voorgesteld om de vaste percentages te schrappen uit het decreet en de Vlaamse regering te machtigen om voorwaarden en nadere regels uit te werken. De huidige percentages zouden wel behouden blijven tot de nieuwe voorwaarden en regels in werking treden.

---

[5] Het betreft OCMW's, gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, erkende huisvestingsmaatschappijen provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds voor Grote Gezinnen.

De Vlaamse regering wil op die manier meer mogelijkheden om de subsidiepercentages aan te passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. In de Memorie van Toelichting wordt verwezen naar bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een definitief gesloten brownfieldconvenant of die kaderen in een strategisch project in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Garandeer snel rechtszekerheid voor investeerders

Hoewel de huidige vaste subsidiepercentages van toepassing blijven tot de Vlaamse regering nadere regels heeft uitgevaardigd creëert de voorgestelde wijziging volgens de SERV onzekerheid bij toekomstige investeerders. Het is immers onduidelijk op welke subsidie zij in de toekomst nog aanspraak zullen kunnen maken. Zal er nog een subsidie toegekend worden? Hoeveel zal de subsidie bedragen? Deze onduidelijkheid zal volgens de SERV investeerders eerder afschrikken dan stimuleren om leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten te verwerven en te saneren.

Daarom is het volgens de SERV belangrijk om snel, maar doordacht werk te maken van de nadere regels voor financiële ondersteuning. Hierna formuleert de raad alvast enkele aandachtspunten bij de concrete uitwerking van de financiële ondersteuning.

Differentiatie kan mits duidelijke criteria

De SERV is niet tegen een differentiatie van de subsidiepercentages. Het kan verantwoord zijn om bepaalde projecten meer steun te verlenen dan andere. In zijn advies over de procesnota Ruimtelijke Economie stelde de raad al dat hij in beginsel akkoord gaat met het principe dat in de toekomst subsidies gericht zullen worden naar die bedrijventerreinprojecten waar de subsidie het meest nodig is om tot een kwaliteitsvolle realisatie van een project te komen. Een differentiatie van subsidies kan volgens de raad ook een kernversterkend beleid ondersteunen.

Maar het kan volgens de SERV niet de bedoeling zijn om enkel nog subsidies toe te kennen aan investeringen in het kader van een brownfieldconvenant of in het kader strategische projecten in uitvoering van BRV. Subsidies in het kader van vernieuwing moeten volgens de raad gescheiden worden van subsidies voor brownfieldherontwikkeling.

Toekenning van subsidies mag volgens de SERV niet ad hoc gebeuren. Er is nood aan een afwegingskader op basis waarvan het op voorhand duidelijk is voor investeerders hoeveel steun zij zullen ontvangen.

Een gedifferentieerd subsidiebeleid moet volgens de raad gebaseerd zijn op onder meer volgende parameters:

- socio-economische context
- functie van (her)bestemming (industrie / KMO / diensten – winkels – wonen)
- mobiliteitsaspecten
- duurzaamheidsaspecten van het project
- verontreinigingsgraad bij brownfields

De SERV vraagt om de belangrijkste criteria voor differentiatie van de subsidiepercentages decretaal te verankeren. Met het oog op rechtszekerheid is het volgens de SERV

aan te raden om de subsidiepercentages slechts op basis van een vooraf bepaald tijdschema te wijzigen. Frequente wijzigingen zijn nefast voor de rechtszekerheid en tenderen naar een ad hoc aanpak, wat niet wenselijk is.

De SERV stelt vast dat de mogelijkheid om verwervingssubsidies toe te kennen voor publieke projecten behouden blijft. De raad wijst erop dat een dergelijke subsidie bij concurrentie tussen publieke en private initiatiefnemers de prijs van het onroerend goed kan opdrijven. Dit kan een marktconforme herontwikkeling van deze sites verhinderen. Er moet dus goed overwogen worden wanneer een verwervingssubsidie aangewezen is en wanneer niet.

Financiering moet transparanter

De raad pleit tegelijk voor een transparante financiering van vernieuwingsprojecten. Dit is nu niet het geval.

Tabel 1 geeft een overzicht van de financieringsmechanismen van de subsidies ter ondersteuning van vernieuwing van bedrijfsruimten vermeld in het leegstandregister.

De opbrengst van de leegstandsheffing wordt niet volledig gebruikt om vernieuwingsprojecten te financieren. Zo krijgen gemeenten die hun leegstandsregister indienen voor 1 maart 20 % van de opbrengst van de heffing van hetzelfde jaar. Een beperkt deel van de middelen van het fonds wordt aangewend voor de betaling van moratoriumintresten en erelonen van advocaten. Het resterende bedrag kan aangewend worden om subsidies te financieren. Volgens Ruimte Vlaanderen worden deze middelen in eerste instantie aangewend voor de financiering van publieke projecten.

Naast de opbrengst van de leegstandsheffing wordt jaarlijks een vast krediet voorzien op de Vlaamse begroting. Dit wordt aangewend om de private projecten te subsidiëren. Als dit budget ontoereikend zou zijn om private projecten te ondersteunen kunnen volgens Ruimte Vlaanderen hiervoor ook middelen uit het Vernieuwingsfonds aangewend worden. Vanaf 2013 wordt geen apart krediet meer voorzien, maar worden alle subsidies in het kader van Ruimtelijke Ordening samen in één begrotingsrubriek ondergebracht. Dit mag volgens de SERV niet leiden tot een verkapte besparing voor subsidies aan private projecten.

De raad stelt ook vast dat heel wat gemeenten opcentiemen heffen op de leegstandsheffing. Hij verwijst in dit verband naar de uitspraak van het Hof van Cassatie dat beslist heeft dat deze opcentiemen onwettig zijn indien zij het KI als berekeningsbasis hanteren. De raad vraagt om deze problematiek uit te klaren zonder zich uit te spreken over de piste die hierbij moet gevolgd worden[6].

[6] Commissievergadering nr. C8 – FIN1 (2012-2013) – 2 oktober 2012

Tabel 1 Leegstand bedrijfsruimten : opbrengsten heffing en financiering subsidiedossiers

	2009	2010	2011	2012	2013 [1]
LEEGSTANDSHEFFING					
globale opbrengst	4.077	6.555	6.051	7.748	
vernieuwingsfonds	3.410	5.004	4.974	6.127	5.000
vergoeding gemeenten	360	590	465	889	
opcentiemen gemeenten	*307*	*961*	*611*	*732*	
VAST KREDIET R.O.					
ND110	4.255	4.255	4.173	4.173	niet apart
SUBSIDIES					
publieke projecten					
beloften sanering	1.407	1.653	4.071	2.185	
aantal sanering	8	5	5	7	
beloften verwerving	3.911	2.500	2.330	0	
aantal verwerving	13	6	6	0	
effectief uitgekeerde bedragen [2]		3.400	5.100	3.600	
private projecten					
vastleggingen	6.577	5.555	4.563	3.161	
aantal	25	23	19	17	
effectief uitgekeerde bedragen [2]		3.800	4.123	3.000	

[1] begrotingscijfers
[2] nieuwe en lopende projecten sanering en inclusief verwerving voor publieke projecten
Bronnen : cijfers van Ruimte Vlaanderen, van VLABEL en op basis van antwoorden van Minister Muyters op schriftelijke vragen in het Vlaams Parlement (nr. 445 van 4 mei 2011, nr. 346 van 31 januari 2012, nr. 430 van 1 maart 2012 en nr. 388 van 7 februari 2013).

Stem af met andere instrumenten

De herziening van de subsidies voor vernieuwing van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten moet volgens de SERV kaderen in het beleid ter activering van onbenutte bedrijfsruimten. Dit impliceert afstemming van dit instrument met de steunregeling in het kader van ruimtelijke economie[7]. Bovendien moet er gekeken worden naar innovatieve manieren om bedrijfsruimten flexibel te kunnen inzetten in een beleid van duurzaam bedrijventerreinmanagement.

De raad vraagt om deze afweging te integreren in de RIA die opgemaakt wordt ter voorbereiding van het uitvoeringsbesluit waarin de Vlaamse regering de subsidieregeling zal vastleggen.

[7] Zowel met bestaande subsidies toegekend door het Agentschap Ondernemen, als met recent ingevoerde steun voor de (her)ontwikkeling van onrendabele bedrijventerreinen, de verwerving van bedrijventerreinen, strategische bedrijventerreinen, beheer van bedrijventerreinen en incubatoren en nog in te voeren steunregelingen in het kader van het decreet ruimtelijke economie.

Referentielijst

SERV, 13.04.2011, Advies over de procesnota ruimtelijke economie, Brussel: SERV.

SERV, 15.06.2011, Advies over het voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende brownfieldconvenanten, Brussel: SERV.

SERV, 08.02.2012, Advies over het voorontwerp van decreet ruimtelijke economie, Brussel: SERV.

SERV, 21.01.2013, Advies over twee uitvoeringsbesluiten decreet ruimtelijke economie, Brussel: SERV.

IDEA Consult (2009), Conceptvorming en doelmatigheidsevaluatie van maatregelen en instrumenten voor een duurzaam bedrijfshuisvestingsbeleid. Themarapporten: 5 (subsidiestromen voor bedrijfsterreinen) en 10a (herontwikkeling verouderde bedrijventerreinen). Studie in opdracht van het departement EWI.

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport is ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, vervangen bij het decreet van 20 december 1996, en gewijzigd bij de decreten van 19 december 2003, 10 maart 2006, 23 juni 2006 en 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° bedrijfsruimte: de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse Regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd;";

2° punt 9° wordt vervangen door wat volgt:

"9° eigenaar: de houder van een van de volgende zakelijke rechten met betrekking tot een bedrijfsgebouw:
a) de volle eigendom;
b) het recht van opstal of van erfpacht;
c) het vruchtgebruik;";

3° in punt 12° worden de woorden "of als titularis van een zakelijk recht" opgeheven;

4° punt 15° wordt vervangen door wat volgt:

"15° bedrijfsgebouw: elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt;";

5° in punt 16° wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "derde".

Art. 3. In artikel 3, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt tussen de woorden "opgemaakt te worden" en de woorden "en welke sancties" de zinsnede ", welke stukken bij deze lijst worden gevoegd" ingevoegd.

Art. 4. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 1996,

9 maart 2001 en 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het derde lid worden de woorden “bebouwde onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”;

2° in het vierde lid worden de woorden “Bebouwde onroerende goederen” vervangen door het woord “Bedrijfsruimten”;

3° in het vijfde lid, 1°, worden de woorden “onroerende goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”;

4° in het vijfde lid wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° bedrijfsruimten die in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten beschermd zijn als monument of stads- en dorpsgezicht of die bij ministerieel besluit opgenomen zijn in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van het voormelde decreet.”.

Art. 5. In artikel 5 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de woorden “het geregistreerde goed” vervangen door de woorden “de geregistreerde bedrijfsruimte”.

Art. 6. In artikel 6 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de woorden “het onroerend goed dat” vervangen door de woorden “de bedrijfsruimte die”.

Art. 7. In artikel 7 van hetzelfde decreet wordt het woord “ruimte” vervangen door het woord “ bedrijfsruimte”.

Art. 8. In artikel 8 van hetzelfde decreet wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt:

“§2. De registratie wordt als niet bestaand beschouwd als het beroep inzake de registratie in de inventaris, vermeld in artikel 7, wordt ingewilligd of als de Vlaamse Regering haar beslissing niet heeft kenbaar gemaakt binnen de termijn, vermeld in paragraaf 1, tweede lid.”.

Art. 9. In artikel 9 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 10 maart 2006 en 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt het woord “goederen” vervangen door het woord “bedrijfsruimten”;

2° in het tweede lid wordt het woord “verlaten” vervangen door het woord “leegstaande”.

Art. 10. In artikel 11 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “geregistreerd goed” worden vervangen door de woorden “geregistreerde bedrijfsruimte”;

2° punt 2° wordt opgeheven.

Art. 11. In artikel 12 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de woorden “met een aangetekende brief” opgeheven.

Art. 12. In artikel 14 van hetzelfde decreet worden de woorden "betekening van de aangetekende brief" vervangen door de woorden "de kennisgeving".

Art. 13. In artikel 15 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door het woord "bedrijfsruimten", wordt het woord "tweede" vervangen door het woord "derde" en worden de woorden "verlaten of" vervangen door de woorden "leegstaande en/of";

2° in paragraaf 1 wordt de zin "De heffing heeft betrekking op het kalenderjaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de heffing wordt betekend, zijnde het heffingsjaar." opgeheven;

3° in paragraaf 2 worden de woorden "onroerende goederen" telkens vervangen door het woord "bedrijfsgebouwen";

4° paragraaf 3 en paragraaf 4 worden opgeheven.

Art. 14. In artikel 16, tweede lid, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "31 december van het heffingsjaar" wordt vervangen door de zinsnede "1 januari van het aanslagjaar";

2° de woorden "waarop de vervallen en/of verlaten bedrijfsruimte gelegen is" worden vervangen door de woorden "dat de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte uitmaakt".

Art. 15. In artikel 17, §2, eerste lid, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2006, wordt de zinsnede "de verwaarloosde en verlaten bedrijfsruimten" vervangen door de woorden "de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten".

Art. 16. In artikel 19 van hetzelfde decreet worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door de woorden "bedrijfsruimten".

Art. 17. In artikel 23, 1°, van hetzelfde decreet worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door het woord "bedrijfsruimten".

Art. 18. In artikel 26 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006 en gewijzigd bij de decreten van 18 december 2009 en 8 juli 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "het heffingsjaar" vervangen door de woorden "het aanslagjaar";

2° aan paragraaf 3 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Als de heffingsplichtige beroep kon aantekenen met toepassing van artikel 7, kan hij bij zijn bezwaarschrift tegen de heffing de registratie in de inventaris niet meer betwisten.";

3° er wordt een paragraaf 3/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

"§3/1. De termijn vermeld in paragraaf 3, tweede lid, is ook van toepassing in geval van opschorting van de heffing als vermeld in de artikelen 34 tot en met 40. Evenwel kan de persoon op wiens naam de heffing in het kohier is ingeschreven alsnog om ontheffing verzoeken op basis van middelen die geen betrekking hebben op de vestiging van de heffing zelf en op basis van feiten die zich afspeelden gedurende de opschorting van de heffing en waarvan deze persoon in het kader van de procedure vermeld in paragraaf 3, geen kennis kon hebben.

Dit verzoek wordt op straffe van verval bij de ambtenaar, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, schriftelijk ingediend binnen een termijn van drie maanden vanaf de derde werkdag die volgt op de datum waarop de opschorting vervalt.";

4° in paragraaf 4 wordt de zin "Het verzoekschrift moet op straffe van verval bij de ambtenaar, vermeld in §3, eerste lid, schriftelijk ingediend worden voor het verstrijken van de betaaltermijn, zoals bepaald in §2." opgeheven;

5° in paragraaf 5 wordt de zin "Als overeenkomstig §3 een bezwaarschrift wordt ingediend, dan bezorgt de in §3, eerste lid, bedoelde ambtenaar onverwijld een ontvangstmelding van het bezwaarschrift." vervangen door de zin "Als overeenkomstig paragraaf 3 of paragraaf 3/1 een bezwaarschrift of ontheffingsverzoek wordt ingediend, dan bezorgt de in paragraaf 3, eerste lid, vermelde ambtenaar daarvan onverwijld een ontvangstmelding.";

6° in paragraaf 5 worden tussen het woord "bezwaarschrift" en de woorden "te beslissen" de woorden "of het ontheffingsverzoek" ingevoegd;

7° paragraaf 7 wordt opgeheven.

Art. 19. In artikel 34 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 11 mei 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar een voorstel tot vernieuwing wordt ingediend, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor indiening en aanvaarding van dat voorstel, bepaald met toepassing van paragraaf 4.";

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede "1 jaar" vervangen door de zinsnede "2 jaar";

3° aan paragraaf 3 wordt een punt 3° toegevoegd dat luidt als volgt:

"3° de aanvaarde vernieuwing omwille van economische, ruimtelijke, juridische en/of (milieu)technische redenen dermate complex is dat ze niet kan worden voltooid binnen de opschortingstermijn, vermeld in paragraaf 2.".

Art. 20. In artikel 35 van hetzelfde decreet worden de woorden "de aanvaarding van het" vervangen door de woorden "indiening van het aanvaarde".

Art. 21. In artikel 35/1 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 22 juni 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "de onroerende goederen" vervangen door de woorden "de bedrijfsruimten";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting met toepassing van paragraaf 1 en 2 wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.".

Art. 22. In artikel 35/2 van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 22 juni 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "de onroerende goederen" vervangen door de woorden "de bedrijfsruimten";

2° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting met toepassing van paragraaf 1 en 2 wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.".

Art. 23. In artikel 36 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 23 juni 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "die het volle eigendomsrecht genieten" opgeheven;

2° in paragraaf 1 worden de woorden "aan de heffing onderworpen onroerend goed" vervangen door de woorden "geregistreerde bedrijfsruimte" en worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door het woord "bedrijfsruimte";

3° in paragraaf 2 worden de woorden "die het volle eigendomsrecht geniet" opgeheven;

4° in paragraaf 2 worden de woorden "het onroerend goed" vervangen door de woorden "de bedrijfsruimte".

Art. 24. In artikel 38 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door het woord "bedrijfsruimten";

2° er wordt een paragraaf 4 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§4. De heffing wordt opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor uiterlijk op 31 december van het kalenderjaar dat voorafgaat aan het aanslagjaar, een aanvraag tot opschorting met toepassing van paragraaf 1 wordt ingediend die leidt tot een aanvaarding van het verzoek tot opschorting.".

Art. 25. In artikel 39 van hetzelfde decreet worden de woorden "de aanvaarding van de" vervangen door de woorden "indiening van de aanvaarde".

Art. 26. In artikel 40 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen de woorden "Indien de eigenaar" en de zinsnede "krachtens artikel 12" worden de woorden "tijdens de toegestane opschortingstermijn" ingevoegd;

2° de woorden "betekening van het aangetekend schrijven" worden vervangen door de woorden "de kennisgeving".

Art. 27. In artikel 41 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 19 december 2003 en gewijzigd bij het decreet van 22 juni 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 worden de woorden "het aan de heffing onderworpen goed" vervangen door de woorden "de aan de heffing onderworpen bedrijfsruimte";

2° in paragraaf 3 worden de woorden "het aan de heffing onderworpen goed" vervangen door de woorden "de aan de heffing onderworpen bedrijfsruimte";

3° in paragraaf 3 worden de woorden "betekening met een aangetekende brief" vervangen door de woorden "de kennisgeving".

Art. 28. In artikel 42 van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 20 december 1996, en gewijzigd bij de decreten van 6 juli 2001 en 10 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

"§1. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de verwerving en sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 7 mei 2004 houdende vaststelling van het kader tot oprichting van provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "onroerend goed" vervangen door het woord "bedrijfsruimte";

3° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

"§3. Binnen de perken van de beschikbare kredieten kan een financiële ondersteuning worden toegekend voor de sanering van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, aan elke natuurlijke persoon, privaatrechtelijke rechtspersoon en publiekrechtelijke rechtspersoon, die niet in paragraaf 1 is vermeld, en die hoogstens twee jaar eigenaar is van een bedrijfsruimte die in de inventaris is vermeld, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.";

4° in paragraaf 4 worden de woorden "het onroerend goed" vervangen door de woorden "de bedrijfsruimte".

Art. 29. In artikel 44, §2, van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 1996 en 10 maart 2006, wordt de zinsnede "het decreet van 2 juli 1981 betreffende het beheer van afvalstoffen," vervangen door de zinsnede "het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen".

Art. 30. In artikel 50, §1, van hetzelfde decreet worden de woorden "onroerende goederen" vervangen door het woord "bedrijfsruimten".

Art. 31. De houder van het vruchtgebruik, vermeld in artikel 2, 9°, c), van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten in wiens hoofde voor aanslagjaar 2014 een heffing wordt gevestigd, geniet de opschorting van de heffing, vermeld in artikel 36, §1, van het voormelde decreet.

Art. 32. Dit decreet treedt in werking op 1 januari 2014, met uitzondering van artikel 3 en artikel 28, die in werking treden op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum.

Brussel, 3 mei 2013.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting,
Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS