



Vlaams
Parlement

ingediend op **805** (2020-2021) – Nr. 1
17 mei 2021 (2020-2021)

Voorstel van decreet

van Axel Ronse, Tinne Rombouts, Steven Coenegrachts,
Inez De Coninck, Kurt Vanryckeghem en Andries Gryffroy

tot wijziging van het decreet van 19 april 1995
houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming
van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten,
het decreet van 5 juli 2013
tot wijziging van diverse bepalingen
van het decreet van 19 april 1995
houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming
van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december
2013, wat de subsidieregeling betreft

TOELICHTING

1. ALGEMENE TOELICHTING**1.1. Situering**

De Vlaamse overheid neemt sinds 1995 maatregelen waarmee ze een bijdrage wil leveren aan het voorkomen van de leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Het kader voor die acties wordt geboden door het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (het Leegstandsdecreet).

In dat decreet zijn drie instrumenten opgenomen:

- 1) een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- 2) heffingen voor de eigenaars van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- 3) subsidies voor projecten die leegstaande en/of verwaarloosde sites nieuw leven inblazen.

Die drie leegstandsinstrumenten – inventaris, heffingen en subsidies – vormen samen een logisch geheel, dat actief bijdraagt aan de realisatie van de doelstelling van het decreet, namelijk het beëindigen van de leegstaande en/of verwaarloosde toestand. De inventaris vormt daarbij het fundament van het leegstandsinstrumentarium, met de heffingen en subsidies als respectievelijk een negatief (de stok) en positief (de wortel) incentive-instrument.

Het Leegstandsdecreet voorziet in een financiële ondersteuning voor de verwerving en de sanering van onroerende goederen die in de inventaris worden vermeld, binnen de beschikbare kredieten. Het Leegstandsdecreet bevat daarvoor op dit ogenblik vaste subsidiepercentages. Een aantal publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen een financiële steun krijgen van 30 procent voor de verwerving van bedrijfsruimten en van 90 procent voor de saneringswerkzaamheden. Overige personen kunnen binnen de termijn van twee jaar nadat ze eigenaar zijn geworden van een geregistreerde bedrijfsruimte, een financiële ondersteuning krijgen van 90 procent van de saneringswerkzaamheden.

Het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten schrapt die vaste percentages evenwel uit het decreet en liet het aan de Vlaamse Regering over om de voorwaarden en nadere regels voor die financiële steun uit te werken. Het was de bedoeling om de Vlaamse Regering meer mogelijkheden te geven om het subsidiepercentage aan te passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing.

Tot op heden werd geen uitvoeringsbesluit opgemaakt en zijn de hierboven vermelde vaste percentages nog steeds van toepassing.

Het regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 gaf al aan dat het Leegstandsdecreet grondig geëvalueerd zou worden:

“We evalueren en stellen het decreet tot bestrijding en voorkomen van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten bij. Het decreet moet een duidelijk kader scheppen waarbij we maximaal focussen op een herbenutting van de gebouwen en de bedrijfsruimte in functie van nieuwe activiteiten. De leegstandsheffing wordt herwerkt tot een billijke heffing met soepele procedures en voldoende rechtsbescherming. We gaan hierbij na welke instrumenten ter beschikking kunnen gesteld

worden van de overheid om actief leegstand en verwaarlozing aan te pakken. De subsidieregeling wordt gefocust op hergebruik en herbestemming.”

Tijdens de regeerperiode 2014-2019 werden verschillende initiatieven genomen met betrekking tot het Leegstandsdecreet:

- de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende de herwerking van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten van 5 november 2015, ingediend door Axel Ronse (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 563);¹
- het voorstel van resolutie betreffende de aanpassing van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, aangenomen door het Vlaams Parlement op 15 februari 2017 (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1040/1);²
- het eindrapport Evaluatie van de effectiviteit van het beleidsinstrumentarium inzake leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, een evaluatiestudie die werd uitgevoerd door Idea Consult in opdracht van het Departement Omgeving (2017).³

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), die de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 heeft goedgekeurd, omvat een toekomstbeeld en een overzicht van de beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstelling. Binnen die vernieuwde aanpak in het ruimtelijk beleid zullen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de toekomst worden gerealiseerd vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling, zoals gedeeld en meervoudig gebruik, robuustheid en aanpasbaarheid, economische vitaliteit enzovoort.

1.2. Inhoud

Het voorliggende voorstel van decreet voorziet in een aanpassing van het Leegstandsdecreet (en van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013), wat de subsidieregeling voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten betreft.

Volgens het hierboven vermelde voorstel van resolutie is het ook raadzaam om de registratie en de heffing aan te passen. Ook op het vlak van digitalisering, bijvoorbeeld door de koppeling van gegevensdatabanken van leegstand met het Omgevingsloket, zijn nog heel wat winsten te boeken. Daarover volgt ook nog een decretaal initiatief.

1.2.1. Financiering die gericht is op beleidsmatige prioriteiten

1.2.1.1. Algemeen

Het huidige subsidiemechanisme voor de sanering van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten maakt geen onderscheid naargelang van de beoogde herbestemming of inrichting van de site. Daardoor heeft het instrumentarium te weinig sturende kracht naar de beleidsdoelstellingen in het omgevingsbeleid, de principes van een kernversterkend handelsbeleid, de Blue Deal en de strategische visie van het BRV over ontharding en vergroening, de verhoging van het ruimtelijk rendement, klimaatambities en verweving.

Door een aanpassing en differentiatie van de subsidieregeling voor saneringswerken kan het instrument meer sturend werken.

Zoals hierboven al is vermeld, gaf het decreet van 5 juli 2013 aan de Vlaamse Regering een delegatie om de subsidiepercentages in het Leegstandsdecreet aan te

¹ <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1016569>

² <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1104336>

³ https://archieef-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/acd/229961/W_Eindrapport%20Evaluatie%20Leegstandsinstrumentarium_DEF.pdf

passen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. Doordat er geen uitvoeringsbesluit werd opgemaakt, zijn de decretaal bepaalde generieke percentages nog steeds van toepassing.

De Vlaamse Regering heeft op 20 december 2019 een ontwerp van decreet betreffende het realisatiegericht instrumentarium (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/1, ontwerp van Instrumentendecreet) goedgekeurd en ingediend bij het Vlaams Parlement. Het ontwerp van Instrumentendecreet optimaliseert een aantal aspecten in het Leegstandsdecreet:

- het creëert een decreetale basis voor de differentiatie van subsidiepercentages, afgeleid uit de strategische visie van het BRV;
- het verduidelijkt dat alleen de wettelijk toegestane activiteiten in rekening worden gebracht voor een eventuele schrapping uit de inventaris.

Het doel daarvan is de koppeling tussen het omgevingsbeleid enerzijds, en het fiscaal beleid anderzijds, via ruimtelijk gedifferentieerde subsidiepercentages die gekoppeld zijn aan de ruimtelijke beleidsdoelstellingen die in de strategische visie van het BRV worden verwoord, zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018. Daarbij is het centrale uitgangspunt dat het bestaande ruimtebeslag beter wordt benut en de open ruimte maximaal wordt gevrijwaard.

De in het ontwerp van Instrumentendecreet opgenomen regeling geeft (opnieuw) delegatie aan de Vlaamse Regering om een differentiatie in de subsidie vast te leggen op basis van de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement teweegbrengt. De wens daarbij is om aan te sluiten bij de doelstellingen van de strategische visie van het BRV, met als uitgangspunt de ruimtelijke transformatie door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten.

Het is belangrijk om de subsidiepercentages decretaal te bepalen met het oog op de rechtszekerheid. De delegatie die vooropgesteld werd in het ontwerp van Instrumentendecreet wordt niet behouden, maar de principes worden wel her-nomen. Daarom wordt met het voorliggende voorstel van decreet, voortbouwend op dezelfde principes en beleidsmatige prioriteiten die zijn opgenomen in het ontwerp van Instrumentendecreet, voorzien in een decreetale, ruimtelijk gedifferentieerde subsidieregeling voor de sanering van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Een ruimtelijke differentiatie van de subsidieregeling moet ervoor zorgen dat het bestaande ruimtebeslag beter wordt benut, de economische vitaliteit waar dat opportuun is wordt gestimuleerd en ongewenste ruimtelijke dynamieken in de open ruimte worden vermeden. De open ruimte kan robuust gemaakt worden, de toename van het ruimtebeslag kan afgeremd worden en de saneringssubsidies kunnen helpen om economische functies op binnenstedelijke locaties te bewaren en 'bedrijvige kernen' te versterken, bijvoorbeeld in een functioneel beter gemengde omgeving. Bedrijvige kernen zijn kernen waar wonen, werken en winkel elkaar onderling versterken, met een goede afstemming van publieke functies zoals cultuurbeleving, onderwijs en opleiding (cfr. plan van aanpak Bedrijvige Kern 'Werk aan de winkel' – VR 2020 0409 MED.0283).

1.2.1.2. Differentiatie in de financiering

De saneringskosten schommelen meestal tussen 5 à 7 procent van de totale ontwikkelingskosten. Voor sommige problematische projecten kunnen die kosten oplopen tot 10 à 20 procent of meer, wat de ontwikkelbaarheid ondermijnt.

Vandaag wordt evenwel steeds een subsidiepercentage van 90 procent uitbetaald voor de saneringswerkzaamheden. Door de toename van het aantal dossiers en de beperkte beschikbare middelen loopt de wachttijd op, waardoor geplande

investeringen in de problemen komen. Dat percentage is bovendien onafhankelijk van de herbestemming en van duurzame inspanningen zoals ontharding, circulaire sloop en bouwen, vergroening enzovoort.

Het opzet is om maximaal naar de beoogde transitie en beleidsdoelstellingen te sturen, en om de herontwikkeling van bestaande sites concurrentieel te maken met greenfieldontwikkelingen. Door het subsidiepercentage te koppelen aan inspanningen op het vlak van ontharding, vergroening, ruimtelijk rendement en multifunctionaliteit willen de indieners van dit voorstel van decreet tegelijkertijd sturen en belonen.

De kerngedachte van het gewenste ruimtelijk beleid, die verwoord wordt in de proeve van strategische visie BRV, gaat uit van een verhoging van het ruimtelijk rendement en het vrijwaren van de open ruimte. Ruimtelijke ontwikkeling moet de ruimtelijke kwaliteit garanderen door de (tien) kernkwaliteiten van de omgeving in beeld te brengen.

Via een gedifferentieerde subsidieregeling willen de indieners van dit voorstel van decreet de visie van de strategische visie BRV kracht bijzetten door ruimtelijke projecten te stimuleren die het ruimtelijk rendement verhogen door een combinatie van intensivering, verweving, hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik.

Daarom bepaalt het voorstel van decreet een gedifferentieerd subsidiepercentage op basis van de multifunctionaliteit van de nieuwe bestemming en van de geleverde inspanningen die passen in het breder beleid van Vlaanderen om tot een duurzaam ruimtegebruik te komen. Dat subsidiepercentage wordt als volgt vastgesteld:

- 1) een basissubsidie van 30 procent;
- 2) een verhoging tot 60 procent als het project substantieel bijdraagt aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, ontharding en vergroening, de transitie naar hernieuwbare energie en klimaatneutraliteit, 'bedrijvige kernen' en de verweving van activiteiten of het gedeelde of meervoudige ruimtegebruik. De tien kernkwaliteiten vormen daarbij de leidraad voor een state-of-the-art-inrichting.

Die aanpassingen zorgen ervoor dat de subsidie meer sturend werkt op basis van de uitgangspunten van het regeerakkoord, de principes van een kernversterkend handelsbeleid, de Blue Deal en de strategische visie van het BRV, zoals een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement, de verwevenheid van functies, de vergroening en ontharding, een antwoord op de klimaatuitdagingen, de transitie naar hernieuwbare energie enzovoort.

Samen met de voorgestelde opheffing van de verwervingssubsidie (zie 1.2.2.1) zal die aanpassing van de percentages voor sanering ervoor zorgen dat per jaar meer projecten kunnen worden ondersteund. Dat heeft een positief effect op de doorlooptijd van de subsidiedossiers en de dynamiek in het reconversiebeleid. Het is essentieel dat de middelen die op dit ogenblik worden uitgetrokken voor de verwervingssubsidie, integraal aangewend worden voor de aangepaste sanerings-subsidies.

Het is de ambitie om ontwikkelingen zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het huidige ruimtebeslag. Het **verhogen van het ruimtelijk rendement** resulteert in een efficiënter en hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit verhogen. Hergebruik zorgt voor het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die niet meer gebruikt werden. Bij hergebruik gaat het zowel om renovatie als om sloop- en nieuwbouwprojecten. Hergebruik van leegstaande landbouwzetels voor de agrarische bedrijfsvoering is een voorbeeld van de verhoging van het ruimtelijk rendement, omdat op die manier geen nieuwe ruimte moet worden aangesneden voor gebouwen met een agrarische functie. Zonevreemde functiewijzigingen blij-

ven mogelijk op basis van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), maar ze worden niet financieel gesteund opdat de agrarische ruimte op die manier wordt voorbehouden voor de hoofdfunctie landbouw.

Tegelijk wordt ingezet op een **gedeeld en meervoudig ruimtegebruik** binnen het ruimtebeslag. Verweving is wenselijk vanuit de gedachte dat functies elkaar versterken, en om een maatschappelijke meerwaarde te creëren en het aantal verplaatsingen te beperken. De verweving van activiteiten of het meervoudige ruimtegebruik komt tot uiting via de verwevenheid van functies van de betreffende gebouwen. Onder meer de volgende elementen kunnen daaraan invulling geven:

- het samenbrengen van verweefbare activiteiten;
- het vermijden van monofunctionele ontwikkelingen;
- het behouden van de economische functie in voormalige bedrijfsruimte, verweven in het woonweefsel.

De aanwezigheid van voorzieningen en economische activiteiten moet bijdragen aan de levendigheid en de economische vitaliteit van steden, kernen en bedrijventerreinen. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan projecten die bijdragen aan het gewenste evenwicht tussen wonen, werken en winkelen in de kernen. Op die manier worden bedrijvige kernen gestimuleerd. Dat zijn kernen waar de drie W's (wonen, werken, winkelen) elkaar onderling versterken, met een goede afstemming van publieke functies zoals cultuurbeleving, onderwijs en opleiding. Verweving, zoals het integreren van ondernemingen in de woonkern (of het behoud van die verweving), wordt gestimuleerd vanuit de gedachte dat functies elkaar versterken, om maatschappelijke meerwaarde te creëren en om het aantal verplaatsingen te beperken (cfr. plan van aanpak Bedrijvige Kern 'Werk aan de winkel' – VR 2020 0409 MED.0283). Projecten die substantieel bijdragen aan die verweving en dat meervoudige ruimtegebruik, zullen ook in aanmerking kunnen komen voor een hogere subsidie.

Ontharding en vergroening hebben een verkoelend effect op de stedelijke hitte en dragen bij tot het zuiveren van de lucht, het bergen van water en de biodiversiteit. Ze dragen bovendien bij tot een veerkrachtige inrichting en zorgen voor een toename van de ecologische waarde. Ontharding en vergroening zijn ook randvoorwaarden voor ruimtelijke rendementsverhoging. Ruimtelijke rendementsverhoging vereist immers voldoende kwaliteitsvol groen in de publieke ruimte, zoals wijkgroen, parken en goed bereikbare groengebieden rond de stad. Die ruimten zorgen voor een verhoging van de leefkwaliteit en de beleving, en spelen tegelijk een rol op het vlak van waterberging, klimaatregeling, biodiversiteit enzovoort. Die groene ruimtes worden zo veel mogelijk toegankelijk en beleefbaar voor de buurt gemaakt. Dat betekent uiteraard niet dat elke groenzone op een (privaat) bedrijventerrein publiek toegankelijk moet zijn.

Een van de kernkwaliteiten van de ruimtelijke ontwikkeling is het **streven naar klimaatbestendigheid en energie-efficiëntie**. Mogelijkheden voor projecten in het kader van de herbenutting van leegstaande bedrijfsruimtes zijn bijvoorbeeld de organisatie van energie- en warmte-uitwisseling en collectieve installaties voor energie. Op die manier wordt voor een veerkrachtige inrichting van de ruimte gezorgd.

1.2.2. Gezond budgettair beleid

Het Leegstandsdecreet voorziet momenteel in een financiële ondersteuning voor de verwerving en sanering van onroerende goederen die in de inventaris zijn opgenomen, binnen de beschikbare kredieten. Uit het meerjarenoverzicht van de heffingen en toegekende subsidies (vastleggingen) blijkt dat het totaal aan vastgelegde subsidiebedragen veel hoger ligt dan de inkomsten uit de heffing. De afgelopen jaren werd voor een bijkomende financiering gezorgd, deels door interne

verschuivingen binnen de begroting van het Departement Omgeving en deels via een afbouw van de reserves van het Vernieuwingsfonds.

Jaar	Inkomsten van heffingen	Toegekende subsidies
2017	5.432.986,53 euro	13.362.986,39 euro
2018	4.486.477,27 euro	15.664.198,18 euro
2019	4.704.836,78 euro	13.944.763,15 euro

Dat doet de wachtermijnen oplopen, waardoor tal van projecten in de problemen komen. Een bijsturing van de subsidiëring op korte termijn is dus urgent en moet een antwoord bieden op de verdergaande negatieve trend die de aanhoudende leegstand veroorzaakt en het verhoogde risico dat de vergunning voor de beoogde saneringswerkzaamheden zou vervallen nog voor de werken van start kunnen gaan.

Meer rechtszekerheid en een grotere transparantie en doelgerichtheid kunnen ervoor zorgen dat de subsidie terecht komt bij de projecten die ze werkelijk nodig hebben. Bij de saneringssubsidies is het opportuun om niet alle projecten automatisch in aanmerking te laten komen en algemeen lagere ondersteuningspercentages vast te leggen zodat de autofinanciering van het instrument op lange termijn opnieuw wordt verzekerd. Een procedure die vlot en transparant verloopt, zal bovendien de kosten voor de aanvragers verlagen, waardoor de effectiviteit van de regeling verder wordt verhoogd.

1.2.2.1. Opheffing van de verwervingssubsidies

De verwervingssubsidie zorgt voor oneerlijke concurrentie omdat ze een bepaalde doelgroep bevoordeelt. Verwervingssubsidies worden immers (uitsluitend) toegekend aan "de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de erkende provinciale ontwikkelingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen". Ze laat daardoor geen eerlijke marktconcurrentie toe op bedrijfspanden.

De verwervingssubsidie heeft daarnaast een prijsopdrijvend effect: door de subsidie wordt de verkoopprijs van leegstaande en verwaarloosde bedrijfspanden de hoogte ingeduwd (hoge schattingen), wat vandaag opnieuw leidt tot hogere subsidieaanvragen en het beperken van de mogelijkheden voor sloop en vernieuwing van sites die het werkelijk nodig hebben.

Bovendien rijst de vraag of het de taak van publieke instellingen is om zich met subsidies te richten op vastgoedontwikkelingen die ook in normale marktomstandigheden of met (doelgerichte) saneringssubsidies gerealiseerd kunnen worden. De verwervingssubsidie heeft daardoor in het huidige instrumentarium veeleer een negatieve impact op de ruimtelijke herontwikkelingskansen.

De economische impact van een verwervingssubsidie is bovendien kleiner dan die van de huidige saneringssubsidies. Interne berekeningen hebben uitgewezen dat voor elk miljoen euro dat aan saneringssubsidies wordt betaald, er gemiddeld 25 miljoen euro aan investeringen in de herontwikkeling van sites wordt uitgegeven. Bij de verwervingssubsidies zijn de investeringen in de verduurzaming van de ruimte die daartegenover staan, veeleer beperkt en bij sommige projecten zelfs helemaal afwezig. Die subsidie heeft daarnaast ook een contraproductief effect op de heffingsregeling voor leegstaande panden, omdat ze eigenaars van leegstaande panden niet voldoende stimuleert om leegstand te voorkomen of weg te werken. De huidige regelgeving met verwervingssubsidies houdt dus een duurzame vernieuwing van het economische weefsel tegen.

De opheffing van de verwervingssubsidies komt tegemoet aan de kritiek die onder meer verwoord wordt in de adviezen van de strategische adviesraden bij de wijzigingen van het Leegstandsdecreet in 2013⁴ en recenter bij het ontwerp van Instrumentendecreet⁵.

In het advies van de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij (SARO) van 27 maart 2013 over de wijziging van het Leegstandsdecreet (2013) staat het volgende:

“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.”

In het advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) van 15 april 2013 over de wijziging van het Leegstandsdecreet (2013) staat:

“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.”

In punt 33 van het advies van de gezamenlijke adviesraden over het ontwerp van Instrumentendecreet van 14 maart 2018 staat het volgende te lezen:

“De raden verwijzen naar het onderscheid dat bij sommige instrumenten wordt gemaakt tussen de (semi)publieke initiatiefnemers en de private initiatiefnemers. Bij het instrument van subsidiëring van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten wordt de financiële ondersteuning voor de verwerving enkel voorzien voor de (semi)publieke initiatiefnemer en niet voor de private initiatiefnemers. (...) De raden vragen verder toelichting en verduidelijking omtrent dit gehanteerde onderscheid tussen publieke en private initiatiefnemers.” (punt 14). “Deze regeling mag niet leiden tot een verstoring van een marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten. De raden verwijzen in dit kader naar hun algemene bekommernis inzake billijkheid en rechtszekerheid van het Instrumentendecreet (zie deel III.4 van dit advies).”

Ook het Vlaamse regeerakkoord beklemtoont het respect voor een gelijk speelveld (level playing field) bij materies waarin diverse actoren een rol kunnen spelen.

Met het oog op een gelijke behandeling van private en publieke actoren voor het verkrijgen van subsidies uit het Vernieuwingsfonds worden de verwervingssubsidies afgeschaft. Door alleen de saneringssubsidie over te houden, wordt een meer gelijk speelveld gecreëerd voor de herontwikkeling van bedrijfsruimten. Daardoor komen er meer middelen vrij voor het verlenen van subsidies voor de sloop en sanering in het kader van een herbestemming.

⁴ Advies van de Strategische Adviesraad voor Landbouw en Visserij van 27 maart 2013 en van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen van 15 april 2013.

⁵ Gezamenlijke adviesraden over het ontwerp van Instrumentendecreet van 14 maart 2018.

1.2.2.2. Differentiatie in de financiering

Ook de differentiatie van de subsidiepercentages voor saneringswerkzaamheden met een nadruk op de doelstellingen voor een duurzaam ruimtegebruik (zie punt 1.2.1.2) draagt bij tot een beter budgettair beleid.

1.2.2.3. Aftoppen van meerwerken op 10 procent

Bij de berekening van de subsidiebedragen wordt rekening gehouden met de werkelijk gedragen saneringskosten, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering. De verleende subsidie is van toepassing op de kosten, exclusief de btw. Als de werkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde kosten in de basisstudie, wordt de subsidie ook berekend op de werkelijke kosten, zoals die blijken uit de vorderingsstaten van de aannemer.

Om de budgetten onder controle te houden, wordt bepaald dat die verhoging maximaal 10 procent kan bedragen van de geraamde subsidiabele kosten in de basisstudie.

1.2.3. Andere aanpassingen, verduidelijkingen en optimalisaties

1.2.3.1. Minimale duur van opname in de inventaris

De bedoeling van de subsidiemogelijkheid is vooral om een stimulans te geven aan bedrijfsruimten die moeilijk gesaneerd en herontwikkeld raken. De beperkte middelen worden daarom beter maximaal ingezet voor de sanering van de 'probleemsites' die langere tijd op de inventaris staan als leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte. Van bedrijfsruimten waarvoor snel na het ontstaan van de leegstand een nieuwe eigenaar wordt gevonden, mag worden aangenomen dat ze op zichzelf voldoende perspectief op sanering en herontwikkeling bieden, zonder dat een subsidie vereist is.

Om die reden wordt de voorwaarde ingevoerd dat een onroerend goed al twee opeenvolgende jaren in de inventaris opgenomen moet zijn voor een aanvraag tot het verkrijgen van een subsidie kan worden ingediend. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de subsidies in de eerste plaats terechtkomen bij de moeilijk te ontwikkelen bedrijfsruimten en probleemsites, waardoor het voor kandidaat-kopers interessanter wordt om erin te investeren.

1.2.3.2. Aanpassing in geval van overdrachten tussen vennootschappen

Zowel in het Leegstandsdecreet als in de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 zijn bepalingen opgenomen over het begrip 'nieuwe eigenaar'.

Nieuwe eigenaars van een geregistreerde bedrijfsruimte kunnen een opschorting van de heffing krijgen gedurende twee jaar vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van overdracht. Het Leegstandsdecreet bepaalt dat ze hoogstens twee jaar eigenaar van de bedrijfsruimte kunnen zijn om voor subsidiëring in aanmerking te komen.

Volgens het Leegstandsdecreet "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 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".

In de huidige regeling worden de volgende vennootschappen en personen niet als een nieuwe eigenaar beschouwd:

- 1° de vennootschappen waarin de vroegere eigenaar of eigenaars van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeren, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap;
- 2° bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad.

In de praktijk geeft dat herhaaldelijk aanleiding tot betwistingen en discussies. De overdracht tussen vennootschappen is immers vaak een technisch-juridisch complex kluwen, waarbij het geen sinecure is om de precieze aandeelhoudersstructuur te achterhalen. Daarom wordt die bepaling aangepast, zodat elke participatie in een vennootschap niet als een nieuwe eigenaar beschouwd wordt.

1.2.3.3. Geen schrapping uit het leegstandsregister voor niet-toegestane activiteiten

Een bedrijfsruimte wordt volgens het Leegstandsdecreet geschrapt uit de leegstandsinventaris vanaf het ogenblik dat meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen effectief wordt benut. Omdat het uiteraard niet de bedoeling is dat een invulling met niet-toegestane activiteiten leidt tot de schrapping uit de inventaris, wordt verduidelijkt dat alleen de wettelijk toegestane nieuwe benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen. Het doel daarvan is om een explicietere controle mogelijk te maken, zodat wordt vermeden dat leegstaande bedrijfsruimten zouden worden ingevuld met niet-toegestane activiteiten om aan de heffing te ontsnappen. Ook in de definitie van de term 'vernieuwing' wordt verduidelijkt dat alleen toegestane maatregelen voor de sanering en/of herbesteding in aanmerking worden genomen.

Die aanpassingen waren al opgenomen in het ontwerp van Instrumentendecreet. Omwille van de samenhang wordt ervoor geopteerd om alle bepalingen met betrekking tot de wijziging van het Leegstandsdecreet met dit voorstel van decreet te regelen. Via een amendement worden de artikelen in het Instrumentendecreet opgeheven.

1.2.4. Flankerende maatregelen

De verdere invulling van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de verhoogde subsidie van 60 procent wordt overgelaten aan de Vlaamse Regering.

Daarnaast moet 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 worden aangepast aan de wijzigingen die met het voorliggende voorstel van decreet worden aangebracht. De Vlaamse Regering krijgt bijgevolg delegatie om de datum van inwerkingtreding van dit voorstel van decreet te bepalen.

De voorbereiding van een subsidiedossier vraagt veel tijd. Het is daarom van belang om overgangsmatregelen vast te stellen, zodat lopende subsidiedossiers en dossiers waarvan de voorbereiding van de aanvraag in een eindfase zit, nog volgens de bestaande regeling kunnen worden afgehandeld.

Zoals hierboven al is vermeld, bevatte het ontwerp van Instrumentendecreet ook enkele artikelen tot wijziging van het Leegstandsdecreet (artikel 98 tot en met 100, en 156 tot en met 157). Omwille van de samenhang en om te vermijden dat het Leegstandsdecreet op korte termijn twee keer wordt gewijzigd, wordt ervoor geopteerd om alle bepalingen over de wijziging van het Leegstandsdecreet met dit voorstel van decreet te regelen. Via een amendement worden de artikelen in het Instrumentendecreet opgeheven.

2. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 2 (wijziging van artikel 2: definitie van vernieuwing en verwerving)

Overeenkomstig artikel 2.6.7.1.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit wordt de heffing opgeschort voor de bedrijfsruimten waarvoor een voorstel tot vernieuwing wordt ingediend, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden voor indiening en aanvaarding van dat voorstel.

Om onwettig gebruik van bedrijfsruimten tegen te gaan wordt bij de definitie van de term 'vernieuwing' in punt 6° verduidelijkt dat alleen toegestane maatregelen voor de sanering of herbestemming in aanmerking worden genomen. Daarmee wordt een explicietere controle beoogd om te vermijden dat leegstaande bedrijfsruimten zouden worden ingevuld met niet-toegestane activiteiten. Onder toegestane maatregelen kunnen zowel vergunde functies vallen, als activiteiten die vrijgesteld zouden zijn van een vergunning.

Gelet op de opheffing van de verwervingssubsidie wordt ook punt 12°, dat de definitie van de term verwerving bevat, opgeheven.

Artikel 3 (wijziging van artikel 11: schrapping uit de inventaris)

De inventaris bevat alle leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten die aan een heffing kunnen worden onderworpen of voor een subsidie in aanmerking kunnen komen.

Er is sprake van leegstand zodra meer dan 50 procent van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut (cfr. artikel 2, 3°, van het Leegstandsdecreet).

De eigenaar van een bedrijfsruimte kan de schrapping uit de inventaris vragen in geval van beëindiging van de volledige of gedeeltelijke leegstand. Om onwettig gebruik van bedrijfsruimten tegen te gaan, wordt verduidelijkt dat alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen. Daarmee wordt een explicietere controle beoogd om te vermijden dat leegstaande bedrijfsruimten zouden worden ingevuld met niet-toegestane activiteiten.

Artikel 4 (wijziging van het opschrift van hoofdstuk IV: aanpassing aan de opheffing van verwervingssubsidies)

Er wordt voorgesteld om de verwervingssubsidies in het kader van het Leegstandsdecreet op te heffen. Daardoor moet het opschrift van hoofdstuk 5. Financiële ondersteuning van de verwerving en de saneringswerkzaamheden in het kader van de vernieuwing, aangepast worden.

Artikel 5 (wijziging van artikel 42: de subsidie wordt beperkt tot saneringswerkzaamheden)

– Opheffing van de verwervingssubsidies

Hierboven werden de redenen aangegeven om over te gaan tot opheffing van de verwervingssubsidies. Doordat die subsidies verwerkt zijn in het volledige artikel

42 van het Leegstandsdecreet, wordt het opportuun geacht om dat artikel in zijn totaliteit te vervangen. Een puntsgewijze opsomming van de wijzigingen zou de leesbaarheid van het voorliggend wijzigingsartikel immers niet ten goede komen.

– Percentages van de saneringssubsidie

Er wordt steeds een basissubsidie van 30 procent uitgetrokken.

Die basissubsidie kan verhoogd worden naar 60 procent als de aanvrager aantoont dat het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming substantieel bijdragen aan een of meer van de volgende doelstellingen:

- a) de verhoging van het ruimtelijk rendement;
- b) ontharding en vergroening;
- c) de transitie naar hernieuwbare energie en klimaatneutraliteit;
- d) de versterking van de verweving van activiteiten, of van een gedeeld of meervoudig ruimtegebruik.

Om in aanmerking te komen voor financiële steun moeten bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie gerespecteerd worden. Projecten die deze principes niet respecteren, zullen dus geen subsidies meer ontvangen. Dat sluit aan bij de (tien) kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling, die beschreven worden in de proeve van strategische visie van het BRV.

Aanvragers die menen dat ze in aanmerking kunnen komen voor een subsidie van 60 procent, moeten dat motiveren. De Vlaamse Regering, of bij delegatie de bevoegde minister, beoordeelt vervolgens of al dan niet voldaan is aan de wettelijke criteria en voorwaarden om voor een verhoogde subsidie in aanmerking te komen.

Afhankelijk van de beschikbare kredieten kan de Vlaamse Regering, of bij delegatie de bevoegde minister, steeds beslissen om maar een basissubsidie van 30 procent van de kosten van de saneringswerkzaamheden toe te kennen.

Om in aanmerking te komen voor financiële steun mag bij de vernieuwing geen vergunningsplichtige zonevremde functiewijziging ter uitvoering van artikel 4.4.23 van de VCRO worden doorgevoerd in een of meer van de bedrijfsgebouwen, of in de bijbehorende bedrijfswoning. Als achteraf zou blijken dat binnen een periode van tien jaar na de toekenning van de subsidie toch een dergelijke zonevremde (vergunde of niet-vergunde) functiewijziging wordt doorgevoerd, zullen de ontvangen subsidies worden teruggevorderd. Dat strookt ook met de ambitie en de doelstellingen van de proeve van strategische visie van het BRV, die aangeven dat vrijgekomen landbouwzetels bij voorkeur een nieuwe agrarische functie krijgen door herstructurering of herontwikkeling. Zonevremde functiewijzigingen blijven uiteraard mogelijk op basis van artikel 4.4.23 van de VCRO, maar ze worden niet financieel gesteund.

– Wijzigingen in verband met de aanvragers van de subsidie

Het Leegstandsdecreet bevat de voorwaarde dat wie voor de steun in aanmerking komt, hoogstens twee jaar eigenaar is van de bedrijfsruimte. Die voorwaarde wordt hernomen.

Omdat het evenwel niet altijd mogelijk is om de concrete aandeelhoudersstructuur en de verhouding van aandelen bij vennootschappen te kennen, wordt bepaald dat een vennootschap waarbij een of meer vroegere eigenaars van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeren, niet beschouwd wordt als een nieuwe

eigenaar, ongeacht het percentage van het aandeelhouderschap (artikel 42, §2, tweede lid).

– Bepaling van de minimumduur van opname in de inventaris

Om ervoor te zorgen dat de subsidies in de eerste plaats toekomen aan de moeilijk te ontwikkelen bedrijfsruimten en probleemsites, wordt bepaald dat een bedrijfsruimte minstens twee opeenvolgende jaren op de inventaris moet staan voor een subsidie kan worden gevraagd (artikel 42, §1, derde lid).

De termijn van twee jaar moet worden berekend vanaf de datum van de eerste opname in de inventaris. Die termijn wordt dus niet per kalenderjaar bekeken, maar wel vanaf de datum van de effectieve opname in de inventaris. Als de eerste opname in de inventaris bijvoorbeeld dateert van 15 november 2019, dan kan de subsidie pas worden aangevraagd vanaf 15 november 2021. Die tijd is trouwens nodig voor het samenstellen van het aanvraagdossier voor de subsidie en het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de beoogde saneringswerken.

– Aftoppen van meerwerken op 10 procent

Bij de berekening van de subsidiebedragen wordt rekening gehouden met de werkelijk gedragen saneringskosten, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering. Als die werkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde kosten in de basisstudie, wordt de subsidie ook berekend op de werkelijke kosten, zoals die blijken uit de vorderingsstaten van de aannemer.

Om de budgetten onder controle te houden wordt bepaald dat die verhoging maximaal 10 procent kan bedragen van de geraamde kosten in de basisstudie (artikel 42, §3).

– Delegaties aan de Vlaamse Regering

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels die gelden om in aanmerking te komen voor de verhoogde subsidie van 60 procent. De Vlaamse Regering zal bijgevolg specificeren wanneer er sprake is van een substantiële bijdrage aan de doelstellingen voor de verhoging van het ruimtelijk rendement, de ontharding en vergroening, de transitie naar hernieuwbare energie en klimaatneutraliteit en de verweving van activiteiten of het gedeelde of meervoudige ruimtegebruik. Ook de betekenis en inhoud van die vijf doelstellingen worden nader gespecificeerd door de Vlaamse Regering (artikel 42, §1, zevende lid).

Bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden moeten de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie gerespecteerd worden. Ook daarvoor kan de Vlaamse Regering nadere regels bepalen (artikel 42, §1, zesde lid).

Artikel 6 (wijziging van artikel 44: opheffing van de bepaling over de dubbele verwervingssubsidie en de terugvordering)

Paragraaf 1 van artikel 44 van het Leegstandsdecreet bepaalt dat de verwerving van een leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte maar eenmaal voor financiële steunverlening in het kader van dit voorstel van decreet in aanmerking kan komen. Doordat de verwervingssubsidies opgeheven worden, wordt dit een zinloze bepaling en moet ze dus mee opgeheven worden.

Aan paragraaf 3 wordt wel een lid toegevoegd, waarin wordt bepaald dat er geen financiële steun voor de saneringswerkzaamheden kan worden toegekend als voor dezelfde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte ook financiële steun

voor de verwerving ervan werd toegekend. Dat verbod op de combinatie van een saneringssubsidie met een verwervingssubsidie geldt algemeen en heeft dus ook betrekking op verwervingssubsidies die vanuit andere beleidsdomeinen zouden kunnen worden verkregen.

Artikel 7 (wijziging van artikel 48: terugvordering van de subsidie)

Aan artikel 48 wordt een punt 5° toegevoegd, waarin wordt bepaald dat de financiële steun onmiddellijk teruggevorderd kan worden als binnen een termijn van tien jaar na de goedkeuring van de definitieve subsidie een vergunningsplichtige zonevreemde functiewijziging (die al dan niet vergund is) wordt doorgevoerd ter uitvoering van artikel 4.4.23 van de VCRO in een of meer van de bedrijfsgebouwen, of in de bijbehorende bedrijfswoning. Het verbod op zonevreemde functiewijzigingen gedurende een periode van tien jaar, op straffe van terugvordering van de subsidie, blijft onverminderd van toepassing bij vervreemding van (een deel van) de bedrijfsruimte. De Vlaamse Regering moet de nodige maatregelen nemen om de naleving van die bepaling te controleren, zodat de toegekende subsidies kunnen worden teruggevorderd volgens de bepalingen van artikel 48.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 8 (wijziging van artikel 28: opheffing van een nog niet in werking getreden wijzigingsbepaling)

Artikel 28 van het decreet van 5 juli 2013, dat nog niet in werking is getreden, bepaalt dat de vaste subsidiepercentages uit het Leegstandsdecreet worden gehaald en geeft delegatie aan de Vlaamse Regering om die percentages te bepalen.

Doordat het voorliggende voorstel van decreet de verwervingssubsidies opheft en de percentages van de saneringssubsidies bij dit voorstel van decreet gedifferentieerd worden, moet artikel 28 van het wijzigingsdecreet van 5 juli 2013 opgeheven worden.

Artikel 9 (wijziging van artikel 32: aanpassing van de inwerkingtredingsbepaling)

Artikel 32 van het wijzigingsdecreet van 5 juli 2013 regelt onder andere de inwerkingtreding van artikel 28 van dat wijzigingsdecreet. Doordat artikel 28 is opgeheven (zie toelichting bij artikel 7), moet artikel 32 worden aangepast.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Artikel 10 (wijziging van artikel 2.6.7.4.1: opschorting van de heffing)

Artikel 2.6.7.4.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit bevat de mogelijkheid voor nieuwe eigenaars om opschorting van de heffing te verkrijgen.

Dat artikel bepaalt onder meer dat de vennootschappen waarin de vroegere eigenaars van de bedrijfsruimte rechtstreeks of onrechtstreeks participeren voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap, niet beschouwd worden als nieuwe eigenaar. De overdracht tussen vennootschappen is vaak een technisch-juridisch complex kluwen, waarbij het geen sinecure is om de precieze aandeelhouders-

structuur te achterhalen. Daarom wordt die bepaling aangepast, zodat geen enkele participatie (ook als ze minder dan 10 procent bedraagt) beschouwd wordt als een nieuwe eigenaar.

Dezelfde aanpassing wordt doorgevoerd in artikel 42, §2, van het Leegstandsdecreet (zie artikel 5).

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 11 (overgangsbepaling)

Aanvragen tot financiële ondersteuning die op ontvankelijke en volledige wijze werden ingediend voor de datum van inwerkingtreding van dit voorstel van decreet, worden verder afgehandeld volgens de bepalingen die van toepassing waren vóór de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet.

Daarnaast wordt ook bepaald dat het verbod op de combinatie van een saneringssubsidie en verwervingsubsidie niet van toepassing is op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten waarvoor met toepassing van het Leegstandsdecreet financiële steun voor de verwerving werd verkregen, om de financiering van lopende projecten niet in het gedrang te brengen. Daarbij geldt wel dat de voorwaarde in artikel 42, §2, zoals dat van toepassing was vóór de inwerkingtreding van dit decreet, wordt nageleefd. Die bepaling stelt dat de initiatiefnemer die een verwervingsubsidie heeft verkregen, de basisstudie moet inleiden binnen zes maanden na de betekening van de verwervingsubsidie.

Artikel 12 (inwerkingtredeingsbepaling)

Dit artikel machtigt de Vlaamse Regering om het tijdstip van de inwerkingtreding te bepalen. Om te vermijden dat het uitblijven van de wijzigingen aan het uitvoeringsbesluit op gespannen voet zou komen te staan met het beginsel, vermeld in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, wordt een uiterste datum voor de inwerkingtreding van het decreet vastgesteld.

Axel RONSE
Tinne ROMBOUTS
Steven COENEGRACHTS
Inez DE CONINCK
Kurt VANRYCKEGHEM
Andries GRYFFROY

VOORSTEL VAN DECREET

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

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 het laatst gewijzigd bij het decreet van 27 oktober 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 6° wordt vervangen door wat volgt:

“6° vernieuwing: het gecoördineerde geheel van toegestane maatregelen voor de sanering of herbestemming van een leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimte om ze opnieuw te laten voldoen aan de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening of geschikt te maken voor herbestemming. Vernieuwing kan dus ook infrastructuurwerken omvatten die nodig zijn om de bedrijfsruimte op een gepaste manier te ontsluiten;”;

2° punt 12° wordt opgeheven.

Art. 3. In artikel 11 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 5 juli 2013 en 12 juli 2013, wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° de beëindiging van de volledige of gedeeltelijke leegstand of van de volledige of gedeeltelijke verwaarlozing, waarbij alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen;”.

Art. 4. In hetzelfde decreet wordt het opschrift van hoofdstuk IV, vervangen bij het decreet van 20 december 1996, vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk IV. Financiële ondersteuning van saneringswerkzaamheden in het kader van de vernieuwing”.

Art. 5. Artikel 42 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 1996, 6 juli 2001 en 10 maart 2006, en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 42. §1. Binnen de beschikbare kredieten kan financiële steun worden toegekend voor de sanering van een bedrijfsruimte.

Die financiële steun bedraagt:

- 1° 60% van de kosten van de saneringswerkzaamheden als de aanvrager aan toont dat het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming substantieel bijdragen aan een of meer van de volgende doelstellingen:
 - a) de verhoging van het ruimtelijk rendement;
 - b) de ontharding en vergroening;
 - c) de transitie naar hernieuwbare energie en klimaatneutraliteit;
 - d) de versterking van de verweving van activiteiten, of van gedeeld of meervoudig ruimtegebruik;
- 2° 30% van de kosten van de saneringswerkzaamheden in alle andere gevallen.

De financiële steun kan worden aangevraagd vanaf de datum waarop de bedrijfsruimte twee opeenvolgende jaren in de inventaris is opgenomen.

Afhankelijk van de beschikbare kredieten kan de Vlaamse Regering steeds beslissen om maar een basissubsidie van 30% van de kosten van de saneringswerkzaamheden toe te kennen.

Om in aanmerking te komen voor de financiële steun moeten bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie gerespecteerd worden. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de water- en energiezuinigheid, het circulair slopen en de klimaattransitie.

Om in aanmerking te komen voor de financiële steun mag bij de vernieuwing geen vergunningsplichtige zonevreemde functiewijziging ter uitvoering van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden doorgevoerd in een of meer van de bedrijfsgebouwen, of in de bijbehorende bedrijfswoning.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om in aanmerking te komen voor de financiële steun, vermeld in het tweede lid, 1^o.

§2. De financiële steun, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, kan alleen worden aangevraagd door een eigenaar die hoogstens twee jaar eigenaar is van de bedrijfsruimte, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

De volgende vennootschappen en personen worden evenwel niet beschouwd als een eigenaar als vermeld in het eerste lid:

- 1^o de vennootschappen waarin de vroegere eigenaar of eigenaars van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeren;
- 2^o bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad.

§3. De verleende financiële steun is van toepassing op de werkelijk gedragen kosten, na aftrek van de eventuele opbrengst van de saneringswerkzaamheden, exclusief de btw. Het bedrag van die kosten bedraagt minstens 24.750 euro. De financiële steun voor de saneringswerkzaamheden wordt maar toegekend voor zover bij het bestek van de werkzaamheden een postgewijze verantwoording gevoegd is.

Als de werkelijk gedragen saneringskosten, na aftrek van de eventuele opbrengst van de saneringswerkzaamheden, lager zijn dan de geraamde kosten in de basisstudie, wordt de subsidie berekend op basis van de werkelijke kosten, zoals die blijken uit de vorderingsstaten van de aannemer.

Als de werkelijk gedragen saneringskosten, na aftrek van de eventuele opbrengst van de saneringswerkzaamheden, hoger zijn dan de geraamde kosten in de basisstudie, wordt de subsidie berekend op basis van de werkelijke kosten, zoals die blijken uit de vorderingsstaten van de aannemer, met een beperking van die verhoging tot maximaal 10% van de geraamde kosten.”.

Art. 6. In artikel 44 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 20 december 1996, 10 maart 2006 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1^o paragraaf 1 wordt opgeheven;
- 2^o aan paragraaf 3 wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Er kan geen financiële steun voor de saneringswerkzaamheden worden toegekend als voor dezelfde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte ook financiële steun voor de verwerving ervan werd toegekend.”.

Art. 7. Aan artikel 48 van hetzelfde decreet wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° binnen een termijn van tien jaar na de goedkeuring van de definitieve subsidie in een of meer van de bedrijfsgebouwen, of in de bijbehorende bedrijfswoning een vergunningsplichtige zonevreemde functiewijziging wordt doorgevoerd ter uitvoering van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.”.

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 8. Artikel 28 van het decreet van 5 juli 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt opgeheven.

Art. 9. In artikel 32 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “en artikel 28, die in werking treden” vervangen door de zinsnede “, dat in werking treedt”.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Art. 10. In artikel 2.6.7.4.1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 worden de woorden “voor meer dan 10% van het aandeelhouder-schap” opgeheven.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 11. Aanvragen tot financiële ondersteuning die volledig en ontvankelijk werden ingediend voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet, worden verder afgehandeld volgens de bepalingen die van toepassing waren vóór de inwerking-treding van dit decreet.

Artikel 6, 2°, is niet van toepassing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten waarvoor met toepassing van dit decreet financiële steun voor de verwerving werd verkregen, op voorwaarde van naleving van artikel 42, §2, zoals dat van toepassing was vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Art. 12. Dit decreet treedt in werking op een datum die de Vlaamse Regering vaststelt en uiterlijk op 1 oktober 2021.

Axel RONSE
Tinne ROMBOOTS
Steven COENEGRACHTS
Inez DE CONINCK
Kurt VANRYCKEGHEM
Andries GRYFFROY