



Vlaams  
Parlement

ingediend op **805** (2020-2021) – Nr. 1  
7 juni 2021 (2020-2021)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Leefmilieu,  
Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie  
uitgebracht door Piet De Bruyn

over het 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

---

*Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie:*

*Voorzitter:* Gwenny De Vroe.

*Vaste leden:*

Piet De Bruyn, Inez De Coninck, Andries Gryffroy, Freya Perdaens, Wilfried Vandaele;  
Bart Claes, Leo Pieters, Sam Van Rooy;  
Tinne Rombouts, Koen Van den Heuvel;  
Steven Coenegrachts, Gwenny De Vroe;  
Staf Aerts, Mieke Schauvliege;  
Bruno Tobback.

*Plaatsvervangers:*

Annick De Ridder, Marius Meremans, Joris Nachtergaele, Axel Ronse, Nadia Sminate;  
Carmen Ryheul, Stefaan Sintobin, Wim Verheyden;  
Robrecht Bothuyne, Lode Ceyskens;  
Bart Tommelein, Bart Van Hulle;  
Johan Danen, Chris Steenwegen;  
Hannes Anaf.

*Toegevoegde leden:*

Jos D'Haese.

Documenten in het dossier:

- 805** (2020-2021) – Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Amendement

## INHOUD

1. Toelichting .....	4
2. Bespreking .....	5
2.1. Tussenkomsten .....	5
2.2. Repliek en aansluitende discussie .....	7
3. Stemming .....	9
Tekst aangenomen door de commissie.....	10

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie besprak op dinsdag 1 juni 2021 het 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 (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 805/1).

*(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)*

## 1. Toelichting

Axel Ronse brengt vooraf hulde aan de andere indieners. Dit voorstel wijzigt een decreet van 1995. Hij herinnert aan de conceptnota over leegstand (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 563/1) alsook een resolutie over de doelmatigheid van de instrumenten (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1040/1), beide van de vorige regeerperiode. Er zijn al een inventaris van en heffingen op leegstand, alsook subsidies voor de verwerving door lokale besturen en voor sanering van leegstaande bedrijfsruimtes. Wouter Van Besien berekende vorige regeerperiode het gigantische aantal voetbalvelden aan leegstaande bedrijfsruimte dat Vlaanderen telt (*Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2014-15, nr. 418 aan minister Joke Schauvliege). Sneller herbenutten kan door het instrumentarium slimmer te maken, wat meteen de doelstelling van dit voorstel van decreet is. Het zal niet alle leegstand plotsklaps wegwerken, maar is een goede stap.

Sinds 2013 kan de Vlaamse Regering de percentages van die subsidies differentiëren, maar daarvoor zijn er nooit uitvoeringsbesluiten gemaakt. Daarbij komt nog dat volgens de Vlaamse Regering de grote lijnen van de subsidieregeling best door het parlement worden bepaald. De indieners vinden dat de manier waarop bepaalde ontwikkelingen gesteund worden, een link moet hebben met de grote principes als de bouwshift en de visie op de ruimtelijke invulling.

Vandaag wordt de sanering van leegstaande bedrijfsgebouwen voor 90 procent gesubsidieerd. Volgens de indieners zal 30 procent een minstens even grote impact hebben, daar er meer spelers kunnen worden gesubsidieerd. Met minder middelen kan de overheid dan betere resultaten halen. Om die reden stellen de indieners voor het subsidiepercentage terug te brengen tot 30 procent dat verdubbeld wordt als de sanering beantwoordt aan kwaliteitspunten zoals ontharding, verweving van functies enzovoort. Het is aan de Vlaamse Regering dat uit te werken. Zonevreemde functiewijzigingen kunnen nog altijd vergund worden, maar krijgen geen subsidies meer.

Voor sloop kunnen subsidies enkel als die sloop op een circulaire manier gebeurt, met aandacht voor water- en energiezuinigheid. Subsidies voor sanering kunnen pas als het pand twee jaar leeg staat. Nu gebeurt het dat de subsidie voor een pand dat net leeg staat, verrekend wordt in de verkoopprijs, wat marktverstrend werkt. Voorts wordt de subsidie van 90 procent nu berekend op de werkelijke saneringskost, ook als die hoger is dan vooraf geraamd. In het voorstel wordt de meerkost ten opzichte van de raming afgetopt op 10 procent. De verwervingssubsidie voor lokale besturen wordt afgeschaft. Dat is immers een subsidie van overheid aan overheid. Een saneringssubsidie heeft meer impact en is slimmer beleid. Een pand verdwijnt van de leegstandslijst als 50 procent van de oppervlakte benut wordt. Het moet dan gaan om vergund gebruik; illegaal gebruik kan niet leiden tot schrapping. Uiteraard zijn er overgangsmaatregelen zodat dossiers die al ingediend zijn volgens de huidige regeling kunnen verlopen.

Op suggestie van de commissiesecretaris vragen de indieners bij amendement nog een tekstaanpassing (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 805/2). Met de woorden 'dit decreet' in artikel 11, tweede lid, wordt een verwijzing naar het te wijzigen Leegstandsdecreet bedoeld. Zo staat het ook in de toelichting bij het voorstel van decreet. Het amendement beoogt hier duidelijkheid te scheppen.

*Tinne Rombouts* wijst op de voorgeschiedenis maar ook op het belang om leegstaande bedrijfsgebouwen te gebruiken of eventueel te herbestemmen tot open ruimte. De hervorming zal meer zekerheid creëren voor de aanvragers. Door het hoge subsidiepercentage overstijgen de aanvragen de middelen, wat zorgt voor wachttijden. Deze meerderheid wil meer spaarzaam omgaan met de open ruimte, maar beseft dat de vraag naar ruimte voor economische activiteit heel groot is. Het is dus zaak leegstaande bedrijfsgebouwen zo goed mogelijk te benutten, maar daarnaast ook een aantal kwaliteitsdoelstellingen te hanteren met ruimte voor reconversie en zone-eigen activiteiten.

## 2. Bespreking

### 2.1. Tussenkomen

#### 2.1.1. Tussenkomen van Mieke Schauvliege

*Mieke Schauvliege* verklaart zich namens Groen tevreden over een bijstelling van het beleid tegen leegstand die almaar toeneemt, maar bij dit voorstel heeft ze wel wat opmerkingen. Vooreerst bij het ontstaan ervan. Oorspronkelijk stelde minister Joke Schauvliege en vervolgens minister Zuhal Demir voor het te regelen in artikel 100 van het ontwerp van decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (ontwerp van Instrumentendecreet) (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/1). Eind vorig jaar stelde de meerderheid een schrapping van dat artikel voor (*Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, nr. 194/4) en nu dient ze het opnieuw in in een apart voorstel van decreet. Ze informeert naar de motieven van die bizarre werkwijze. Verschilt dit voorstel van het artikel van het ontwerp van Instrumentendecreet?

Volgens dit voorstel verhoogt het subsidiepercentage tot 60 procent als voldaan wordt aan de tien kernkwaliteiten van de inrichting. Ze vraagt waarom niet alle aanvragen om subsidie te krijgen aan die tien kernkwaliteiten moeten voldoen.

Sinds de regeling op leegstaande bedrijfsgebouwen geldt, ging volgens de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) slechts 7,5 procent van de verwervingssubsidies naar overheden. Van het totaalpakket aan subsidies gaat 22 procent naar publieke actoren en 78 procent naar private. De stelling dat het dus overheidssubsidies zijn die naar overheden gaan, is overroepen. Besturen investeren vooral in dossiers die sowieso niet rendabel zijn. Daarom stelt de VVSG voor om de verwervingssubsidies niet af te schaffen maar ze voor te behouden voor onrendabele projecten. Waarom zijn de indieners niet op dat toch wel billijke voorstel ingegaan? Hoewel het niet verplicht is, lijkt het haar voorts raadzaam, daar er aan subsidies gemorreld wordt, de Inspectie van Financiën te vragen om de impact ervan op de uitgaven van de Vlaamse overheid te berekenen.

#### 2.1.2. Tussenkomen van Bruno Tobback

Ook Vooruit vindt het een goed idee om de leegstandsheffing en de subsidies voor sanering en hergebruik tegen het licht te houden, aldus *Bruno Tobback*. Het is immers duidelijk dat het huidige systeem niet het verhoopte effect heeft. Ook de ambitie om subsidies te verbinden aan voorwaarden als duurzaamheid en ontlasting, is lovenswaardig. Alleen lijkt dit voorstel slechts een schaamlapje om te besparen terwijl er allicht meer geld nodig is om echt doeltreffend te zijn. Het klopt dat de opbrengsten van de heffingen de uitgaven van de subsidies niet meer

dekken. Als er steeds meer langdurig leegstaande bedrijfsgebouwen zijn, is de heffing blijkbaar niet hoog genoeg om druk uit te oefenen op eigenaars om sneller en aan betere voorwaarden de gebouwen ter beschikking van de markt te stellen. De meerderheid kiest er evenwel voor de heffing zo te laten en te besparen op subsidies. Het voorstel bevat een tabel van de huidige uitgaven, maar geen prognoses. Is het de bedoeling dat het subsidiebedrag daalt? Impliciet zeggen de indieners dat wel. Ze willen immers de autofinanciering verhogen, dus de subsidie-uitgaven, nu ongeveer 13 miljoen euro, op hoogte brengen van de inkomsten uit de heffingen, nu om en bij de 5 miljoen euro. Met 13 miljoen euro slabakt het hergebruik van bedrijfsgebouwen al. Hoe 5 miljoen euro dan wel zal zorgen voor meer en snellere sanering en hergebruik zoals in de toelichting staat, wil hij graag van de indieners horen.

Als alle subsidies van overheden aan overheden uit de Vlaamse begroting geschrapt worden, zijn minister Matthias Diependaeles problemen meteen opgelost. De Vlaamse overheid verdeelt immers heel wat middelen aan lokale en andere besturen. Op zich is dat dus een onzinnig argument. Dat de openbare besturen uitgesloten worden van de verwervingssubsidies, perkt de mogelijkheden voor herbestemming onnodig in, bijvoorbeeld voor leegstaande bedrijfsgebouwen in kernen waar geen industrie meer getolereerd wordt en er niet meteen een andere rendabele economische activiteiten zijn. De lokale overheid kan herbestemmen en zelf als ontwikkelaar optreden voor een project dat overlast bij de buren vermijdt, inpasbaar is in de omgeving enzovoort, maar niet noodzakelijk een hoog rendement heeft. Het is niet dat het wegnemen van die subsidie veel bespaart, het schrapt enkel een nuttig duwtje voor een breder scala aan herbestemmingen.

Sites saneren en hergebruiken gaat nu al te traag. Subsidies verlagen, dreigt het aantal nieuwe ontwikkelingen omhoog te trekken, wat haaks staat op de bedoelingen die de indieners zeggen te hebben. Het is niet dat de subsidie per se 90 procent moet blijven, maar hij had graag gehad dat de indieners de invloed van hun voorstel op het hergebruik, maar ook op het aansnijden van green fields, zouden hebben ingeschat.

Een site moet minstens twee jaar op de leegstandslijst staan om in aanmerking te komen voor subsidies. Worden daarmee niet onnodig een aantal saneringsprojecten vertraagd? Waarom voor die twee jaar afkoelingsperiode kiezen? Het parlementslid had liever gezien dat, zoals in het ontwerp van Instrumentendecreet de bedoeling was, het hele systeem herzien werd. In de toelichting van dit voorstel staat het voornemen om de inventaris en de heffingen later aan te pakken. Wat vreemd is, vooral daar de indieners zelf de link leggen tussen heffingen en subsidies. Waarom niet ineens gaan voor een volledig sluitend systeem? Dat zou een open debat over alle consequenties mogelijk maken. Dit voorstel heeft daarenboven heel wat impact op de lokale besturen die betrokken zijn bij onder meer de inventaris, de heffingen enzovoort en uitgesloten worden van de verwervingssubsidie. Hij zou hen graag eerst horen alvorens over dit voorstel te stemmen.

### *2.1.3. Tussenkoms van Steven Coenegrachts*

*Steven Coenegrachts* denkt dat met dit voorstel van decreet van 30 procent basis-subsidie die nog verhoogt als aan bepaalde ruimtelijke doelstellingen voldaan wordt, de overheid slimmer omgaat met subsidies, dus met belastingsgeld. Iedereen hecht veel belang aan open ruimte, dus moet er efficiënter omgegaan worden met de beschikbare ruimte. Deze regeling stimuleert om na te denken over andere concepten voor bedrijfsgebouwen. Dat de gebouwen twee jaar op de lijst moeten staan, legt de focus op gebieden waar herontwikkeling wat moeizamer verloopt. Voor Open Vld zijn hogere taksen niet het antwoord op alle problemen, in die zin heeft Bruno Tobbacq gelijk. Gemeenten hebben betere instrumenten om gronden/gebouwen te herbestemmen dan Vlaams geld te gebruiken om ze op te kopen.

Kortom, Open Vld zal deze welkome update van regelgeving die de juiste accenten legt voor een toekomstig ruimtelijk beleid goedkeuren.

#### 2.1.4. *Tussenkomst van Leo Pieters*

Volgens *Leo Pieters* is Vlaams Belang voorstander van de bestrijding van leegstand. Nieuwe industriegebieden ontwikkelen terwijl er leegstand is in de oude, is een slechte zaak. Elk industrieterrein heeft eigen voorwaarden, die niet voor alle industrieën haalbaar zijn. Moeten de voorwaarden voor subsidie niet afgestemd zijn op de voorwaarden van het industrieterrein? Om die reden vindt de spreker het ook niet verstandig de lokale besturen uit te sluiten. Hun impact kan immers groot zijn omdat zij er het meeste voordeel bij hebben. Moet een aanvraag aan alle tien kernkwaliteiten voldoen om 60 procent subsidies te krijgen? Zo neen, welke zijn noodzakelijk en welke facultatief?

Hoe zal de handhaving gebeuren? Zullen de lokale overheden daarin grotere verantwoordelijkheden krijgen? Hij vraagt Axel Ronse uit te leggen hoe met dit voorstel meer zal gedaan worden met minder. Ook hij denkt dat het allicht de bedoeling is de kosten van de Vlaamse overheid te beperken. Hij verklaart zich voorts akkoord met het amendement. Het lijkt hem tot slot logisch dat de lokale overheid mee moet kunnen sturen wat er gebeurt met lege bedrijfsgebouwen in de bebouwde kom, bijvoorbeeld om er ambachten in te stimuleren en om te vermijden dat ze allemaal naar grote projectontwikkelaars gaan.

#### 2.2. Repliek en aansluitende discussie

*Axel Ronse* zegt dat het ontwerp van Instrumentendecreet inderdaad enkele wijzigingen van het Leegstandsdecreet inhield, maar dat dit voorstel verdergaat. Bij de toelichting van het amendement op het ontwerp van Instrumentendecreet stond al dat het artikel vervangen zou worden door een volwaardig voorstel van decreet. Terwijl in het ontwerp van Instrumentendecreet de Vlaamse Regering de subsidies bepaalde, legt met dit voorstel van decreet het parlement het subsidiepercentage vast. Het afschaffen van de verwervingssubsidie stond niet in het ontwerp.

Elk project dient vanzelfsprekend te voldoen aan de goede ruimtelijkeordenings- en kernkwaliteiten van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Die beoordeling gebeurt niet bij subsidies maar in een vergunningsaanvraag voor renovatie of nieuwbouw. Of er een hoger subsidiepercentage toegekend wordt, hangt af van extra inspanningen voor bijvoorbeeld ontharding of groen.

Het is niet zo dat alle probleem dossiers bij de lokale besturen komen. Er zijn duidelijke signalen dat de verkoopprijs minstens 30 procent hoger was als de overheid of een intercommunale het pand kocht. De verwervingssubsidie werkt dus marktversturend en jaagt de prijzen kunstmatig de hoogte in, in plaats van bij te dragen tot de aanpak van leegstand. Dat staat niet alleen in de conceptnota maar ook in adviezen van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening–Onroerend Erfgoed (SARO). Hij illustreert zijn stelling met het voorbeeld van een intercommunale die een pand koopt tegen 110 euro per m<sup>2</sup>, waarvan 30 procent betaald wordt met de verwervingssubsidies, en, na afbraak, de grond verkoopt aan 80 euro per m<sup>2</sup>.

De subsidie blijft beperkt tot de kredieten die er al in de begroting voor bestemd zijn. De middelen in de begroting blijven dus ongewijzigd. Dat betekent dat de begroting niet zal ontsporen, wel integendeel. In die zin is het niet nodig om de Inspectie van Financiën er advies over te laten geven.

Hij herhaalt dat het voorstel enkel gaat over de subsidieregeling hoewel er wel linken gelegd werden met het ruimtelijke beleid. De snellere bestrijding van leegstand vergt een nog ruimere aanpak. De link met een belastingverhoging is helemaal



onduidelijk. Uit studies en adviezen van onder meer de SARO blijkt immers dat met 30 procent hetzelfde kan bereikt worden dan met 90 procent subsidiëring. De inkomsten uit de heffing bedragen jaarlijks 4,5 tot 5 miljoen euro. Om aan de vraag naar de subsidie te kunnen voldoen, worden daar jaarlijks 7,5 miljoen euro uit de algemene middelen aan toegevoegd.

Het is onlogisch om subsidies te geven voor verwerving omdat dat de leegstand niet bestrijdt. Die subsidies worden louter om die reden afgeschaft, niet om gemeenten minder subsidies te geven, wel integendeel.

De vereiste van twee jaar op de leegstandslijst is er om de subsidies voor te behouden voor die projecten waarvoor ze absoluut nodig zijn. Hij beaamt dat de inventaris en de heffing ook aangepakt moeten worden. Audit Vlaanderen heeft dat onderzocht en die informatie zal gebruikt worden voor een vervolgdecreet.

Het voorstel van decreet is volledig gebaseerd op de resolutie die dit parlement tijdens de vorige regeerperiode goedkeurde. Het is ook conform aan verschillende adviezen. Er komen positieve signalen, onder meer van de sector die zich buigt over de reconversie van bedrijventerreinen. Het voorstel slaat niet enkel op industrieterreinen, maar elke vorm van bedrijfsgebouwen, ook bijvoorbeeld hoeves in landbouwgebied. De subsidies kunnen inderdaad niet dienen om die als zonnevriende bedrijfsgebouwen te gebruiken. De bestemming wordt geregeld in de vergunning, niet met subsidies.

Ook N-VA is voor een nieuwe invulling van bedrijfsgebouwen in kernen en voor vermenging van functies. Wie daarin wil investeren en er een vergunning voor krijgt, kan dan in bepaalde gevallen subsidies krijgen om het pand te slopen, nooit om het nieuwe project te realiseren. De subsidie is dus enkel voor sloop en ontmanteling.

Het valt *Bruno Tobbac* op dat de fundamentele vraag naar het doel van dit voorstel door de indieners niet beantwoord wordt. Hoe zal hiermee het saneren en hergebruiken van bedrijfsgebouwen een boost krijgen? De sector mag best eens komen uitleggen welke positieve signalen hij uitzendt, samen met VVSG dan. Volgens Axel Ronse is dit niet per se een besparingsoperatie, maar in de toelichting staat: "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." Kortom, de enige duidelijke bedoeling van dit voorstel is de subsidie terug te brengen van 14 miljoen euro naar ongeveer 4,7 miljoen euro, het bedrag van de heffingen. Driekwart van de subsidies te laten wegvallen dus. Steven Coenegrachts wijst hij erop dat heffingen geen belastingen zijn, maar sturende instrumenten. Wie het gebouw gebruikt of verkoopt, is ervan af. Als dat elk jaar minder gebeurt, is de heffing te laag want dan weegt ze niet op tegen het voordeel om het gebouw nog even te laten leegstaan. Het geïnde bedrag daalt trouwens, dus zal de besparing nog groter zijn. Het voorstel is gewoon een ingewikkelde uitleg voor een besparingsoperatie op een beleidsinstrument dat al niet voldoende performant is. Dat is allicht ook de reden waarom het slechts een partiële regeling is. Het parlement zou besparingen beter aan de regering zelf overlaten. Kortom, zowel de antwoorden op de vragen als de ambities van het voorstel van decreet zijn voor de spreker benedenmaats. Hij herhaalt dat hij graag door de gemeenten en de sector van het tegendeel wordt overtuigd.

*Axel Ronse* denkt dat hij en Bruno Tobbac niet zo ver van elkaar staan. De meerderheid wil de beperkte middelen zo slim mogelijk benutten. Ze is er rotsvast van overtuigd dat er niet minder leegstaande bedrijfsruimte gesloopt zal worden als dat maar voor 30 of 60 procent in plaats van 90 procent gefinancierd wordt. Doel is dus meer sloop met dezelfde middelen. Nu krijgt elk project evenveel, wie een pand afbreekt en vervangt door een nieuw bedrijfsgebouw, of wie afbreekt en er



luxeappartementen voor in de plaats zet. Door het subsidiepercentage te differentiëren worden ruimtelijk gewenste ingrepen bevorderd. De heffingen en de inventaris moeten nog herzien worden. Stap voor stap tewerkgaan en beginnen met de middelen zo efficiënt mogelijk te gebruiken is voor de spreker de goede werkwijze. Hij nodigt iedereen uit het voorstel goed te keuren zodat ze schouder aan schouder sneller de leegstand kunnen bestrijden.

*Bruno Tobback* merkt dat op zijn suggestie van hoorzittingen niet geantwoord wordt, net als op de meeste van zijn andere vragen. De *voorzitter* meent begrepen te hebben dat de meerderheid daar het nut niet van inziet en sluit de bespreking.

### **3. Stemming**

Ter stemming gelegd wordt amendement nr. 1 aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen. Artikel 1 tot en met 12, zoals geamendeerd, en het voorstel van decreet in zijn geheel, worden aangenomen met 11 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

Gwenny DE VROE,  
voorzitter

Piet DE BRUYN,  
verslaggever

## TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

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<sup>o</sup>.

§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<sup>o</sup> de vennootschappen waarin de vroegere eigenaar of eigenaars van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeren;
- 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> paragraaf 1 wordt opgeheven;
- 2<sup>o</sup> 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°, van dit decreet is niet van toepassing op leegstaande en/of ver-waarloosde bedrijfsruimten waarvoor met toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en ver-waarlozing van bedrijfsruimten financiële steun voor de verwerving werd verkre-gen, op voorwaarde van naleving van artikel 42, §2, van hetzelfde decreet van 19 april 1995, 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 vast-stelt en uiterlijk op 1 oktober 2021.