

DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME.

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging 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, wat de subsidieregeling betreft

Samenvatting

Het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 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.

Dit decreet heft enerzijds de verwervingssubsidies op en voerde anderzijds een differentiatie in wat betreft de subsidiepercentages voor saneringswerkzaamheden. Daarnaast werden nog enkele andere aanpassingen, verduidelijkingen en optimalisaties decretaal doorgevoerd.

Voorliggend besluit strekt ertoe het uitvoeringsbesluit van 1 juli 1997 in overeenstemming te brengen met deze wijzigingen.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld:

Omgeving en Natuur (beleidsdomein Omgeving)

Beleidsnota 2019-2024 voor het Beleidsdomein Omgeving

Beleidsdoelstelling: SD 1 – Naar een samenhangend omgevingsinstrumentarium

OD 2. Een coherent instrumentenpakket dat geïntegreerd wordt ingezet

“Zoals voorzien in het Regeerakkoord, zal ik ook de regelgeving inzake “leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimtes” evalueren. Ik vereenvoudig daarbij ook de informatiestromen en zet in op een vernieuwd digitaal register met kwaliteitsvolle data en gemakkelijke raadpleegbaarheid voor lokale overheden.”

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2021/310 van 23 juli 2021.

Een eerste advies van de Inspectie van Financiën werd op 4 augustus 2021 verkregen. Bijkomende toelichting werd voorzien, alsook voorliggend besluit werd aangepast. Een tweede advies werd verkregen op 27 augustus 2021.

Voor een bespreking van deze adviezen wordt verwezen naar punt 3.

Het begrotingsakkoord werd bekomen op 10 september 2021.

Gelet op de spoedeisendheid om de uiterste datum van inwerkingtreding ingeschreven in artikel 12 van het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 te kunnen respecteren, wordt het ontwerpbesluit voor spoedadvies aan de Raad van State voorgelegd.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

Het decreet van 18 juni 2021 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, hierna het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021, 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.

Vooreerst werden, met het oog op een gelijke behandeling van private en publieke actoren voor het verkrijgen van subsidies uit het Vernieuwingsfonds, de verwervingssubsidies afgeschaft, zodat alleen de saneringssubsidies overblijven. Hierdoor wordt een meer gelijk speelveld gecreëerd voor de herontwikkeling van bedrijfsruimten.

Daarnaast voert het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 een differentiatie door in de subsidiepercentages voor saneringswerkzaamheden op basis van de mate waarin de sanering en de te realiseren herbestemming bijdragen aan enkele doelstellingen die aansluiten bij de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, met als uitgangspunt de ruimtelijke transformatie door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten.

Dat subsidiepercentage wordt als volgt vastgesteld:

- 60% van de kosten van de saneringswerkzaamheden 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) 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;
- 30% van de kosten van de saneringswerkzaamheden in alle andere gevallen.

Bovendien moeten de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie gerespecteerd worden bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden, wil men in aanmerking komen voor een subsidie.

Voorliggend besluit strekt er dan ook toe om 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 aan te passen enerzijds wat betreft de afschaffing van de verwervingssubsidies en anderzijds wat betreft de differentiatie in de subsidiepercentages voor saneringswerkzaamheden.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1 (artikel 1, 7° – deelgemeente)

Punt 7° van artikel 1 van het besluit bevat een definitie van het begrip ‘deelgemeente’ omdat artikel 6, §1, van het besluit oplegt dat elke gemeente jaarlijks de lijst van de leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten op haar grondgebied moet opstellen ‘per deelgemeente’.

De vereiste om de gemeentelijke lijst op te stellen per deelgemeente is nochtans niet opgenomen in het Leegstandsdecreet en heeft geen meerwaarde. Deze vereiste wordt dan ook geschrapt.

Artikel 2 (artikel 2, §2, - economische activiteit)

In artikel 2, 12° van het Leegstandsdecreet wordt ‘economische activiteit’ gedefinieerd als: *‘iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag of administratieve activiteit’*.

Artikel 2, §2, van het besluit voegt ten onrechte bijkomende voorwaarden toe aan deze definitie door te stellen dat het moet gaan om een activiteit ‘uitgeoefend door bedrijven, ondernemingen of zelfstandigen’. Dit zou betekenen dat bepaalde gebouwen al dan niet onder het toepassingsgebied van het Leegstandsdecreet vallen naargelang ze al dan niet door de overheid of een private onderneming worden uitgebaat. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Ook economische activiteiten uitgeoefend door de overheid (bijvoorbeeld administratieve diensten) vallen onder het toepassingsgebied van het Leegstandsdecreet. Voor de duidelijkheid wordt de zinsnede ‘uitgeoefend door bedrijven, ondernemingen of zelfstandigen’ geschrapt.

Artikel 3 (artikel 6 – interne verwijzing - deelgemeente)

Artikel 6, §6 van het besluit bevat een interne verwijzing. De bepaling waarnaar verwezen wordt, werd echter opgeheven door het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013.

De correcte verwijzing wordt nu opgenomen.

Voor wat betreft het schrappen van de vereiste om de gemeentelijke lijst op te stellen per deelgemeente; zie de toelichting bij artikel 1.

Artikel 4 (artikel 9, eerste lid – participatie bij overdrachten tussen vennootschappen)

Voor het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 werden de vennootschappen waarin de vroegere eigenaar of eigenaars van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeren, voor meer dan 10 procent van het aandeelhouderschap niet als een nieuwe eigenaar beschouwd. Ook bloed- en aanverwanten tot en met de derde graad werden niet als eigenaar beschouwd.

De vraag of een vennootschap (nieuwe eigenaar) al dan niet voor meer dan 10% participeert in een andere vennootschap (vroegere eigenaar) geeft in de praktijk vaak aanleiding tot betwistingen en discussies. De vaak complexe vennootschapsstructuren en allerhande fiscale constructies zijn hier niet vreemd aan. Daarom bepaalt het wijzigingsdecreet dat de vennootschappen waarin de vroegere eigenaar of eigenaars van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeren niet als nieuwe eigenaar worden beschouwd.

Ongeacht de vroegere eigenaar rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in de verwervende vennootschap, wordt de verwervende vennootschap opgenomen in de Inventaris. Dit artikel 9 van het uitvoeringsbesluit heeft betrekking op de actualisatie van de eigenaarsgegevens in de Inventaris. In het uitvoeringsbesluit wordt dan ook voorzien dat de instrumenterende ambtenaar, bij overdracht van een bedrijfsruimte die in de Inventaris is geregistreerd, het departement een verklaring onder ede bezorgt dat de vroegere eigenaar(s) al dan niet rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in de verwervende vennootschap.

Deze verklaring, overgemaakt door de notaris, is relevant voor de vroegere eigenaar. Immers indien deze rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in de verwervende vennootschap, zal diens heffing doorlopen en zal geen opschorting voor nieuwe eigenaars worden verleend.

Artikel 5 (artikel 12 - wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw)

Een bedrijfsruimte wordt geschrapt uit de leegstandsinventaris vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen effectief wordt benut. Daar het niet de bedoeling is/was dat een invulling met niet-toegestane activiteiten tot de schrapping uit de Inventaris leidt, verduidelijkt het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 dat alleen de wettelijk toegestane nieuwe benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen. Zo werd ook in de decreetale definitie van 'vernieuwing' verduidelijkt dat alleen toegestane maatregelen voor de sanering en/of herbestemming in aanmerking worden genomen. Daarnaast werd in artikel 11 van het Leegstandsdecreet ook toegevoegd dat alleen de wettelijk toegestane benutting in aanmerking wordt genomen om te beslissen over de schrapping uit de Inventaris tengevolge van de beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing.

Deze verduidelijking wordt thans ook opgenomen in artikel 12 van het uitvoeringsbesluit.

Artikel 6 (hoofdstuk IV – gewijzigde subsidieregelgeving)

Zoals aangegeven heft het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 enerzijds de verwervingssubsidies op en voerde het anderzijds een differentiatie door wat betreft de subsidiepercentages voor saneringswerkzaamheden. Daarnaast werden nog enkele andere aanpassingen, verduidelijkingen en optimalisaties decretaal doorgevoerd.

Daar deze wijzigingen vooral uitvoering krijgen in hoofdstuk IV van het uitvoeringsbesluit, en substantiële wijzigingen meebrengt, wordt dit hoofdstuk voor de leesbaarheid in zijn totaliteit vervangen.

1. Aanpassingen n.a.v. de opheffing van de verwervingssubsidies

De verwervingssubsidie had een aantal nadelen, waaronder een prijsopdrijvend effect en een negatieve impact op de ruimtelijke herontwikkelingskansen, waardoor het wijzigingsdecreet deze subsidie ophief.

Daarnaast gaat het wijzigingsdecreet uit van een gelijke behandeling van private en publieke actoren en respect voor een gelijk speelveld (level playing field) bij materies waarin diverse actoren een rol kunnen spelen. Het onderscheid tussen de rechtspersonen "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" (oud art. 42, §1, Leegstandsdecreet) en de andere rechtspersonen en natuurlijke personen (oud art. 42, §3, Leegstandsdecreet) werd bijgevolg opgeheven.

De verwervingssubsidies worden nader geregeld in titel IV, afdeling 1, onderafdeling A 'De verwerving van bedrijfsruimten' van het bestaande uitvoeringsbesluit. Deze onderafdeling wordt dan ook volledig opgeheven.

Daarnaast wordt ook hier het onderscheid tussen de eerdere doelgroepen verlaten, en worden afdeling 1, onderafdeling B en afdeling 2 samengevoegd.

Om het uitvoeringsbesluit leesbaar en vlot toegankelijk te houden, wordt het hoofdstuk IV van het besluit in zijn totaliteit vervangen. Hierdoor kan de toelichting over de wijzigingen meer samenhangend in beeld worden gebracht.

2. Documenten, te voegen bij de subsidieaanvraag (nieuw art. 20)

Het nieuwe artikel 20 van het uitvoeringsbesluit geeft een opsomming van de stukken die bij de subsidieaanvraag moeten worden gevoegd en is grotendeels gebaseerd op het bestaande artikel 26, §1 van het uitvoeringsbesluit, mits enkele aanpassingen:

- *2° een kopie van de omgevingsvergunning of een meldingsakte voor de saneringswerkzaamheden als die vereist is volgens de aard van de werkzaamheden, conform het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Als een omgevingsvergunning vereist is, wordt de subsidieaanvraag ingediend minstens zes maanden vóór de vervaltermijn van de vergunning verstrijkt,*

Nieuw is de eis dat de bijgebrachte omgevingsvergunning nog 6 maanden geldig moet zijn na het indienen van de subsidieaanvraag. Deze toevoeging is nodig om te vermijden dat de vergunning zou vervallen tijdens de behandeling van de subsidieaanvraag.

- *6° een kopie van de registratieattesten waaruit blijkt dat de bedrijfsruimte twee opeenvolgende jaren in de Inventaris is geregistreerd*

Met het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 werd de voorwaarde ingevoerd dat de bedrijfsruimte reeds twee opeenvolgende jaren dient opgenomen te zijn in de Inventaris vooraleer er een aanvraag tot het verkrijgen van een subsidie kan ingediend worden. Bij de subsidieaanvraag moeten voortaan dan ook een kopie van de registratieattesten worden gevoegd waaruit blijkt dat aan deze voorwaarde is voldaan.

- *8° een beschrijving van de wijze waarop bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie gerespecteerd zullen worden*

Om in aanmerking te kunnen komen voor financiële steun werd met het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 de voorwaarde ingevoerd dat bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie gerespecteerd worden. De subsidieaanvraag moet op dat punt dan ook de nodige informatie bevatten. (zie ook nieuw artikel 24, §1 uitvoeringsbesluit)

- *9° in voorkomend geval, een omstandige motivering waarom de aanvrager meent in aanmerking te komen voor de financiële steun, vermeld in artikel 42, §1, tweede lid, 1°, van het decreet*

Het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 voorziet in de mogelijkheid voor een verhoogd subsidiepercentage van 60% indien het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming substantieel bijdragen aan een aantal doelstellingen. Indien de aanvrager meent hiervoor in aanmerking te komen, moet de subsidieaanvraag op dat punt een omstandige motivering bevatten. (zie ook nieuw artikel 24, §1 uitvoeringsbesluit)

- *10° bewijsstukken die de solvabiliteit van de aanvrager aantonen*

Deze bewijsstukken kunnen bestaan uit de laatste jaarrekening, een fiscaal attest van de FOD Financiën (inning en invordering), een RSZ-attest, een btw-attest van de FOD Financiën of een attest KBO impact waaruit blijkt dat de aanvrager zich niet in een toestand van liquidatie, gerechtelijk akkoord of faillissement bevindt.

- *11° ingeval van vennootschappen de statuten van zowel de overdragende als de overnemende vennootschap en de lijst van de bestuurders en de aandeelhouders;*
- *12° een verklaring onder ede dat (a) de vroegere eigenaars niet rechtstreeks of onrechtstreeks participeren in de verwervende vennootschap; en (b) de vroegere eigenaars geen bloed- en aanverwantschapsbanden hebben met de verwervende eigenaar tot en met de derde graad*

De vraag of een vennootschap al dan niet als een nieuwe eigenaar kan worden beschouwd die hoogstens twee jaar eigenaar is van een bedrijfsruimte, geeft soms aanleiding tot betwistingen en discussies. De vaak complexe vennootschapsstructuren en allerhande fiscale constructies zijn hier niet vreemd aan. Om hierover een oordeel te kunnen vellen is het noodzakelijk om te beschikken over een aantal bewijsstukken in dat verband.

3. Aanvraagprocedure (nieuw art. 20)

Thans wordt voorzien dat een subsidieaanvraag via een aangetekend schrijven ingediend moet worden bij het departement.

Dit departement onderzoekt vervolgens of de subsidieaanvraag ontvankelijk en volledig is. Bij een onvolledig dossier kan het departement vragen om ontbrekende gegevens of documenten aan de aanvraag toe te voegen.

De regeling hier is analoog aan het volledig- en ontvankelijkheidsonderzoek in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure. Op die manier is de aanvrager op de hoogte van de status van zijn dossier, en kunnen vervolgstappen en eventuele aandachtspunten meegedeeld worden.

4. Verduidelijking van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de financiële steun (nieuw art. 24)

- *Principes water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie (nieuw art. 24, eerste lid)*

Om in aanmerking te kunnen komen voor financiële steun werd met het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 de voorwaarde ingevoerd dat bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie gerespecteerd worden. Deze principes worden in het uitvoeringsbesluit als volgt nader omschreven:

- 1° water- en energiezuinigheid: het optimaal gebruik van energie, warmte en water staat voorop;
- 2° circulair slopen: grondstoffen die vrijkomen bij het slopen, ontmantelen, hermonteren en remonteren, worden in andere projecten hoogwaardig hergebruikt;
- 3° klimaattransitie: de saneringswerkzaamheden dragen bij aan de reductie van verplaatsingsenergie en CO₂-uitstoot. Energieverbruik wordt beperkt en er wordt maximaal gebruik gemaakt van energie uit duurzame en hernieuwbare bronnen.

- *Verduidelijking 60 % criteria (nieuw art. 24, derde lid)*

Het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 voorziet in de mogelijkheid voor een verhoogd subsidiepercentage van 60% indien 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.

Deze begrippen worden verduidelijkt in het nieuw artikel 24, tweede lid van het uitvoeringsbesluit aan de hand van een aantal principes uit de door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 goedgekeurde strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

➤ *Andere voorwaarden (nieuw art. 24, tweede en vierde lid)*

Voor de volledigheid wordt in voorliggend besluit ook hernomen dat bij de vernieuwing geen vergunningsplichtige zonevreemde functiewijziging mag worden doorgevoerd in een of meer van de bedrijfsgebouwen of in de bijbehorende bedrijfswoning, om voor subsidiëring in aanmerking te komen.

Sanerings- en ontmantelingswerkzaamheden van kerncentrales en installaties voor de berging en verwerking van splijtstoffen komen niet in aanmerking voor subsidiëring.

De kosten hiervoor worden geregeld in de wet van 11 april 2003 betreffende de voorzieningen aangelegd voor de ontmanteling van de kerncentrales en voor het beheer van splijtstoffen bestraald in deze kerncentrales. Zo is kernprovisievenootschap SYNATOM verantwoordelijk om de dekking van de kosten van ontmanteling van de kerncentrales te verzekeren en van de kosten voor het beheer van de splijtstoffen bestraald in deze centrales, en dient ze te dien einde in haar rekeningen voorzieningen aan te leggen voor de ontmanteling en voor het beheer van bestraalde splijtstoffen.

5. Aanpassing voorschottenregeling (nieuw art. 27)

Vandaag de dag worden voorschotten uitbetaald in 3 schijven, nl. ten beloop van

- 1° 30 % bij ontvangst van een kopie van het bevel tot aanvang van de werkzaamheden;
- 2° 60 % wanneer het bedrag van de uitgevoerde werkzaamheden 75 % van het voorschot, vermeld in punt 1° overschrijdt;
- 3° 90 % wanneer het bedrag van de uitgevoerde werkzaamheden 75 % van het gecumuleerde voorschot, zoals bepaald in punt 2°, overschrijdt.

Voorgesteld wordt om de schijven niet meer in de huidige verhouding vrij te maken maar de voorschotten te beperken tot tweemaal 30 %.

Dit heeft een administratieve vereenvoudiging voor zowel aanvrager als subsidieverstrekker tot gevolg. Het opvragen van een schijf gaat steeds gepaard met een aantal formaliteiten vanuit de aanvrager, en onderzoeken vanuit de administratie, die door het herleiden van het aantal schijven verminderd worden. Zo zal niet langer twee maal een berekening gemaakt moeten worden van het bedrag van de uitgevoerde werkzaamheden.

Daarnaast heeft dit ook als voordeel dat het risico vermindert dat dossiers niet kunnen worden afgesloten. De praktijk toont aan dat in een aantal gevallen de laatste schijf van 10% van de subsidie (huidige regeling) niet wordt opgevraagd. Dit niet opvragen kan diverse redenen hebben, waaronder het te klein verschil tussen finale saneringskosten en subsidiebedrag, of het mogelijks overschrijden van het reeds betaalde bedrag aan voorschotten t.o.v. de finale saneringskosten. Deze niet-afgesloten dossiers worden nauwgezet opgevolgd. De subsidieaanvragers moeten worden gecontacteerd en aangemaand om de eindafrekening op te maken en de laatste schijf in te dienen. Dit vraagt veel inzet en opvolging waaraan met het voorliggende ontwerpbesluit wordt tegemoetgekomen.

Artikel 7 (artikel 31 – interne verwijzing)

Doordat hoofdstuk IV vervangen wordt, dient de in artikel 31 opgenomen interne verwijzing aangepast naar het correcte artikelnummer.

Artikel 8 (inwerkingtreding)

Artikel 12 van het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 voorziet dat de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding van dit wijzigingsdecreet vastlegt, met als uiterste datum 1 oktober 2021. In uitvoering van dit artikel wordt de datum van inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet en van voorliggend besluit vastgelegd op 1 oktober 2021.

Artikel 11 van het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 voorziet reeds in de volgende overgangsmaatregelen, zodat dit niet meer moet geregeld worden in voorliggend besluit:

“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 inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 6, 2°, van dit decreet is niet van toepassing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten waarvoor met toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten financiële steun voor de verwerving werd verkregen, 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”

Artikel 9 (klassieke uitvoeringsbepaling)

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De budgettaire impact van de aangepaste subsidieregeling vloeit voort uit het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021. Dit besluit heeft op zichzelf geen bijkomende budgettaire impact.

De aangepaste voorschottenregeling heeft een beperkte gunstige impact doordat slechts tweemaal 30% als voorschot kan worden gevraagd, waardoor de laatste schijf substantiëler wordt en aldus steeds opgevraagd zal worden. Hierdoor wordt het begrotingstechnische probleem opgelost dat thans ontstaat doordat de laatste schijf van 10% in veel gevallen niet wordt opgevraagd.

Doordat men bij het opvragen van de laatste schijf een eindafrekening moet bezorgen, zal het subsidiebedrag in de toekomst beter afgestemd zijn op de effectieve saneringskosten. Eventuele gunstige gevolgen van de aangepaste voorschottenregeling zullen aangewend worden voor de financiering van de saneringskosten van andere projecten.

De Inspectie van Financiën gaf op 4 augustus 2021 een eerste advies.

In dit advies stelde de Inspectie van Financiën vragen bij de **doelmatigheid** van het ontwerp van besluit, die echter in de eerste plaats betrekking hebben op de subsidie zelf, meer bepaald of het voornaamste resultaat van de subsidieregeling niet is dat de winsten van private bouwpromotoren en vastgoedbedrijven geoptimaliseerd worden, eerder dan dat het klimaat-, milieu-en ruimtebeleid van de Vlaamse overheid ondersteund wordt.

- Voorliggend besluit geeft uitvoering aan de regeling voorzien door het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021. De krijtlijnen van de subsidieregeling liggen vast op decretaal niveau zodat in het kader van voorliggend ontwerpbesluit niet volledig kan worden tegemoetgekomen aan de bezorgdheden van de Inspectie van Financiën op dat vlak.
Eventuele vragen over de doelmatigheid van de subsidie zullen wel onderzocht worden op het ogenblik dat het volledige proces grondig tegen het licht gehouden wordt. Deze oefening zal gebeuren met de nodige aandacht voor de aanbevelingen uit de interbestuurlijke audit (zie infra) en de reeds voordien in 2017 uitgevoerde evaluatiestudie.

Daarnaast wordt de vraag gesteld naar het systematisch verzamelen binnen de grenzen van de privacy van financiële informatie over de subsidievragers. De financiële situatie van de subsidievragers is bijzonder relevant wanneer een evaluatie van deze subsidieregeling gemaakt wordt.

- Naar aanleiding van deze vraag wordt in voorliggend besluit toegevoegd dat in het aanvraagdossier de nodige stukken moeten worden bijgevoegd i.v.m. solvabiliteit van de aanvrager, de vennootschapsstructuur van zowel de overdragende als de overnemende vennootschap e.d.

Daarnaast formuleert de Inspectie ook enkele vragen over hoe de administratie de bijkomende toezichtstaken zal opnemen. Op het eerste gezicht lijkt dit volgens de Inspectie enkel mogelijk door sommige bestaande taken niet langer op te nemen of minstens op een andere wijze te doen. Dit vereist een nieuwe benadering van de subsidiedossiers waarbij men ook bereid is om van sommige ogenschijnlijk oubollige werkwijzen af te stappen. De Inspectie meent dat de belangrijke uitbreiding van de taken en verantwoordelijkheden (o.a. aandacht voor klimaat-, milieu- en ruimteaspecten van de saneringswerken en van de herbestemming) vereist dat nieuwe en innovatieve processen, procedures, activiteiten, controles en toezichtswijzen uitgetekend en geïmplementeerd worden die gesteund zijn op een omvattende risicoanalyse.

- *Grondige hervorming van het proces, digitalisering...*

Er zijn ongetwijfeld nog efficiëntiewinsten te boeken bij het interbestuurlijke proces m.b.t. de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Audit Vlaanderen voerde een audit uit bij het Departement Omgeving, de Vlaamse Belastingdienst en veertien lokale besturen. Hierdoor kwam het volledige interbestuurlijke proces, van de detectie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten tot en met de ontvangst van de middelen naar aanleiding van de heffing, in scope. Iedere geauditeerde organisatie ontving een rapport met betrekking tot de eigen werking. De conclusies rond de interbestuurlijke relaties tussen de betrokken bestuursniveaus werden verwerkt in een globaal rapport. De gewenste veranderingen doorvoeren zal de nodige inspanningen vergen van alle betrokken actoren. Deze oefening zal uitmonden in de vereiste grondige hervorming van het volledige proces rond de detectie en registratie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Het ganse interbestuurlijk proces wordt onder de loep genomen in overleg en samenspraak met de diverse betrokken actoren en stakeholders. Dit zal leiden tot een vernieuwde beleidsvisie op de detectie en registratie van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en een bijgestuurd interbestuurlijk samenwerkingsmodel met de nodige aandacht voor de subsidiariteit.

De beoogde hervormingen worden in twee fasen aangepakt (cfr antwoord van minister Zuhair Demir op vraag om uitleg nr. 4007 over de interbestuurlijke audit Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten van Inez De Conick, Commissievergadering Vlaams Parlement dd. 6 juli 2021): In een eerste fase wordt een globaal plan van aanpak opgemaakt in samenspraak met de relevante actoren. In deze fase zullen de grote inhoudelijke lijnen geschetst worden en een actieplan geconcretiseerd, met afgelijnde en duidelijke doelstellingen, vermelding van alle betrokken actoren en stakeholders, e.d. Deze eerste fase is al gestart en moet tegen november leiden tot een vernieuwde beleidsvisie met de grote krachtlijnen voor een grondige hervorming.

Aansluitend start dan de tweede fase waarin de beoogde hervormingen worden geoperationaliseerd via drie trajecten.

Met een regelgevend traject wordt de bestaande regelgeving rond de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten grondig bijgestuurd om te komen tot moderne, efficiënte en effectieve processen en procedures en een duidelijke rolverdeling onder de actoren.

Een digitaliseringstraject moet ervoor zorgen dat alle processen maximaal digitaal kunnen verlopen. Hierbij wordt ingezet op een vlotte uitwisseling van gegevens tussen de verschillende betrokken actoren en stakeholders.

Een derde traject is een flankerend communicatietraject. Er moet ingezet worden op een heldere communicatie op maat van de burger. Het moet duidelijk zijn waar en wanneer de eigenaar in beroep kan gaan, tot wie hij zich moet richten in geval van een probleem met de heffing, of waar hij terecht kan voor financiële ondersteuning e.d..

➤ *Wat betreft de personeelsinzet*

De bijkomende taken vloeien voort uit het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 en zullen worden opgevangen door verschuivingen binnen het bestaande personeelsbestand van het Departement Omgeving.

Daarnaast is het ook zo dat het hiervoor beschreven herzieningsproces op termijn efficiëntiewinsten zou kunnen meebrengen, waardoor de taken van de huidige medewerkers mogelijks een andere invulling kunnen krijgen. Er wordt ook werk gemaakt van een omvattende risicoanalyse om te kunnen focussen op die risico's die het meest voorkomen en als meest belangrijk worden beschouwd.

De Inspectie vraagt of het zinvol is dat de subsidie kan herberekend (verhoogd) worden omwille van onvoorziene en noodzakelijke wijzigingen, bijkomende werkzaamheden en verrekeringen en of de werklast die dit voor de administratie meebrengt wel verantwoord is.

- Cfr artikel 42, §3 van het Leegstandsdecreet is de financiële steun van toepassing op 'de werkelijk gedragen kosten'. Deze bepaling, zoals aangepast door het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021, voorziet ook een maximum van 10% voor het geval de werkelijk gedragen saneringskosten hoger zijn dan de geraamde kosten. Om uitvoering te geven aan deze decretale bepaling is het bijgevolg noodzakelijk de nodige regeling te voorzien in het ontwerpbesluit.

De Inspectie meent dat de administratie zich moet bezinnen over de formulering van de doelstellingen die moeten gerealiseerd worden om een 60% subsidie te krijgen. De wijze waarop deze doelstellingen beschreven zijn, kan subsidievragers afschrikken en ertoe leiden dat zij om discussies en moeilijkheden te vermijden de voorkeur geven aan de 30% subsidie en geen inspanning doen om een 60% subsidie te bekomen.

- De formulering van de doelstellingen waaraan een saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming substantieel dienen bij te dragen, werden decretaal vastgelegd via het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021. Deze doelstellingen zijn gekoppeld aan de ruimtelijke beleidsdoelstellingen die in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden verwoord, zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018, en reeds enige tijd gekend. Het is aan de aanvragers om in te schatten of het saneringsvoorstel substantieel bijdraagt aan de 60%- doelstellingen, en zo in aanmerking komen voor een (aanzienlijk) hoger subsidiebedrag.

De Inspectie van Financiën aanvaardt dat dit ontwerp van besluit **geen onmiddellijke budgettaire impact** heeft. De nieuwe subsidieregeling zal immers moeten worden uitgevoerd binnen de kredieten die op dit ogenblik bij het Departement Omgeving beschikbaar zijn voor de sanering van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Wel vestigt de Inspectie van Financiën de aandacht op het probleem dat de laatste schijf van 10% niet steeds opgevraagd wordt. Doordat de betrokken subsidieontvangers mogelijks een hogere subsidie ontvangen dan deze waarop zij bij een correcte toepassing van de regelgeving recht op hebben, (mogelijks, omdat een controle op basis van de eindafrekening niet mogelijk is), raadt de Inspectie ten stelligste aan dit probleem onmiddellijk ernstig en grondig te onderzoeken en het nodige te doen om de subsidies die subsidieontvangers ten onrechte ontvangen hebben terug te vorderen.

- Zoals hierboven aangegeven, is de verantwoording voor de aanpassing van de voorschottenregeling vooral ingegeven vanuit redenen van administratieve vereenvoudiging en het reduceren van informatieverplichtingen.

Het niet opvragen van de laatste schijf in een aantal dossiers kan diverse redenen hebben, waaronder het te klein verschil tussen finale saneringskosten en subsidiebedrag, zodat de administratieve last voor het opvragen van de laatste schijf niet opweegt tegen het kleine bedrag van de laatste schijf. Mogelijks zou het opvragen van de laatste schijf er kunnen toe leiden dat de aanvrager een deel van de verleende subsidie moet terugbetalen, doch dit is slechts een veronderstelling. Het is alleszins wel zo dat alle niet-afgesloten dossiers nauwgezet worden opgevolgd. De subsidieaanvragers worden gecontacteerd en aangemaand om de eindafrekening op te maken en de laatste schijf in te dienen. Dit vraagt uiteraard veel inzet en opvolging. Met het voorliggende ontwerpbesluit wordt hieraan tegemoetgekomen, zodat deze problematiek zich in de toekomst niet meer zal voordoen.

De Inspectie van Financiën gaf op 27 augustus 2021 een aanvullend advies.

De Inspectie van financiën heeft geen opmerkingen bij de wettelijkheid en de regelmatigheid van dit ontwerp van besluit.

Wat betreft de **doelmatigheid** geeft de Inspectie aan dat een aantal van haar eerdere opmerkingen zonder voorwerp zijn, gezien deze punten uitdrukkelijk in het decreet opgenomen zijn.

De Inspectie meent wel dat er ernstige vragen blijven bij de doelmatigheid van het ontwerp van besluit. Zo rijzen volgens de Inspectie de volgende vragen:

- De vraag of het doelmatig en opportuun is dat de regelgeving rond eenzelfde onderwerp kort na elkaar meerdere malen ernstig wijzigt.

Voorliggend besluit geeft uitvoering aan het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021.

Dit neemt niet weg dat er altijd werk gemaakt kan worden van het bijsturen van procedures om te komen tot moderne, efficiënte en effectieve processen en procedures en een duidelijke rolverdeling onder de actoren.

- De vraag of de subsidie die verleend wordt, daadwerkelijk nodig is om de klimaat-, milieu- en ruimtedoelstellingen van de Vlaamse overheid te realiseren. De vraag rijst of het in dergelijke omstandigheden wel zinvol is om nog langer deze subsidies toe te kennen.

Dit betreft kritiek op de reden van de subsidie zelf, wat buiten de scope van voorliggend besluit valt. De keuze van de decreetgever om voor bepaalde saneringsprojecten subsidie te verlenen, is duidelijk. Het is aan de Vlaamse Regering om uitvoering te geven aan de haar toegekende delegatie.

- De vraag hoe de administratie dit ontwerpbesluit zal uitvoeren, gezien dit ontwerp van besluit een behoorlijk grote bijkomende werklust voor de administratie meebrengt.

Het is aan het Departement Omgeving om zich te organiseren op deze bijkomende taak, die ze binnen het bestaande personeelsbestand zal opnemen. Het optimaliseren en digitaliseren van procedures zal hiertoe bijdragen, maar ook zonder deze wijzigingen zal het Departement Omgeving de haar toegewezen taken opnemen.

- Daarnaast uit de Inspectie kritiek op de manier waarop het Departement Omgeving zou omgaan met het feit dat de laatste schijf van de subsidie niet opgevraagd wordt. Volgens de Inspectie zou dit beschouwd moeten worden als subsidiefraude.

Er wordt herhaald dat er meerdere redenen kunnen zijn voor het niet opvragen van de laatste schijf. Bovendien worden vanuit het Departement Omgeving effectief de nodige inspanningen gedaan om een eindafrekening te bekomen.

Los van de kwalificatie en oorzaken van het probleem, strekt voorliggend besluit er juist toe om een halt toe te roepen aan het niet-opvragen van de laatste schijf en de bijkomende werklust de ermee gepaard gaat om subsidie-ontvangers aan te manen de eindafrekening in te dienen. Door het substantieel verhogen van de laatste schijf wordt een belangrijke maatregel genomen om in de toekomst mogelijke fraude te voorkomen. (ook het moderniseren en digitaliseren van de effectieve processen zal hiertoe bijdragen).

De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 10 september 2021.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Voorliggend voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap.

Het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid in zake personeel en organisatieontwikkeling in de Vlaamse administratie, is bijgevolg niet vereist.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

- Personeel: het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op het personeel van de lokale besturen.
- Werkingsuitgaven: het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de werkingsuitgaven van de lokale besturen.
- Investerings en schulden: het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de schuld van de lokale besturen.
- Ontvangsten: het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op de ontvangsten van de lokale besturen.

Immers, een eventuele impact die voortvloeit uit het afschaffen van de verwervingsubsidies, zijn niet toe te wijzen aan voorliggend initiatief. Deze is het gevolg van het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021. Dit geldt eveneens voor wat betreft het mogelijk te ontvangen subsidiebedrag: de gewijzigde percentages zitten vervat in het wijzigingsdecreet.

Door alleen de saneringssubsidie over te houden en de subsidiëringspercentages te differentiëren, heeft het wijzigingsdecreet middelen vrijgemaakt die ruimer kunnen ingezet worden voor het verlenen van subsidies voor de sloop en sanering in het kader van een herbestemming.

4. VERDER TRAJECT

Voorliggend ontwerpbesluit wordt voor advies overgemaakt aan de Raad van State.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp van besluit tot wijziging 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, wat de subsidieregeling betreft;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving, te gelasten over het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies van de Raad van State in te winnen, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van ten hoogste vijfwerkdagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 3°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

Bijlagen

1. het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging 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, wat de subsidieregeling betreft;
2. het advies van de Inspectie Financiën van 4 augustus 2021;
3. het advies van de Inspectie Financiën van 27 augustus 2021;
4. het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, van 10 september 2021.