

## **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**

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, artikel 42, §1, vervangen bij het decreet van 18 juni 2021, artikel 43 en 47.

### **Vormvereisten**

De volgende vormvereisten zijn vervuld:

- De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 10 september 2021.
- Er is bij de Raad van State een verzoek om spoedbehandeling ingediend, gemotiveerd door de omstandigheid dat artikel 12 van 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 dat de wijzigingen, opgenomen in het decreet van 18 juni 2021, in werking treden op een datum die de Vlaamse Regering vaststelt en uiterlijk op 1 oktober 2021.

De opmaak van het ontwerp van besluit om uitvoering te geven aan de wijzigingen, opgenomen in het wijzigingsdecreet van 18 juni 2021 vroeg veelvuldig overleg, onder meer om te komen tot een gedragen, evenwichtige en voldoende concrete omschrijving van de criteria om in aanmerking te komen voor de (verhoogde) financiële steun.

De Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, legde dit ontwerp van besluit een eerste maal aan de Inspectie van Financiën voor op 16 juli 2021. Na een ongunstig advies van de Inspectie van Financiën op 4 augustus 2021 werd een aangepast ontwerpbesluit met aangevulde motivering voorgelegd aan de Inspectie van Financiën op 12 augustus 2021. Hierop volgde op 27 augustus 2021 een tweede negatief advies.

Het begrotingsakkoord van de Vlaams minister van Financiën en Begroting werd bekomen op 10 september 2021.

Gelet op dit procedureverloop en gelet op de uiterlijke datum van inwerkingtreding die decretaal werd vastgelegd op 1 oktober 2021, is het noodzakelijk om binnen een termijn van vijf werkdagen over het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State te beschikken.

De Raad van State heeft advies xxxxx/x (adviesnummer) gegeven op ... (datum waarop het advies is uitgebracht), met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 3°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### **Initiatiefnemer**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

Na beraadslaging,

### DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** In artikel 1 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, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 februari 2017, wordt punt 7° opgeheven.

**Art. 2.** In artikel 2, §2, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006, 17 januari 2014 en 27 november 2015, wordt de zinsnede "uitgeoefend door bedrijven, ondernemingen of zelfstandigen" opgeheven.

**Art. 3.** In artikel 6 van hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "per deelgemeente" opgeheven;

2° in paragraaf 6 wordt de zinsnede "artikel 14 van dit besluit" vervangen door de zinsnede "artikel 3.1.0.0.1 van het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013".

**Art. 4.** In artikel 9, eerste lid, 5°, van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 januari 2014, wordt punt a) vervangen door wat volgt:

"a) de vroegere eigenaars wel of niet rechtstreeks of onrechtstreeks participeren in de verwervende vennootschap;"

**Art. 5.** Aan artikel 12 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006 en 9 september 2011, wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw kan daarbij in aanmerking worden genomen.”.

**Art. 6.** In hetzelfde besluit, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° hoofdstuk IV, dat bestaat uit artikel 20 tot en met 30, wordt vervangen door wat volgt:

#### “HOOFDSTUK IV. FINANCIËLE ONDERSTEUNING VAN DE SANERINGSWERKZAAMHEDEN IN HET KADER VAN DE VERNIEUWING

##### Afdeling 1. Aanvraagprocedure

Art. 20 §1. De rechtsgeldig ondertekende aanvraag van een subsidie voor de saneringswerkzaamheden wordt met een aangetekend schrijven ingediend bij het departement. Die aanvraag bevat al de volgende documenten:

- 1° de basisstudie;
- 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;
- 3° voor saneringswerkzaamheden die vallen onder de toepassing van de wetgeving inzake overheidsopdrachten: het gunningsdossier;
- 4° voor saneringswerkzaamheden die niet vallen onder de toepassing van de wetgeving inzake overheidsopdrachten: minstens twee originele offertes van erkende aannemers, alsook het bewijs dat minstens drie erkende aannemers geraadpleegd zijn. Als de raming minimaal 124.000 euro bedraagt moet, in afwijking daarvan, het bewijs geleverd worden dat minstens zes erkende aannemers geraadpleegd zijn;
- 5° een eigendomsbewijs of akte van aankoop van de bedrijfsruimte of het vonnis van de rechtbank houdende gerechtelijke onteigening, waaruit blijkt dat de aanvrager hoogstens twee jaar eigenaar is van de bedrijfsruimte vanaf de datum waarop de authentieke akte verleden is;
- 6° een kopie van de registratieattesten waaruit blijkt dat de bedrijfsruimte twee opeenvolgende jaren in de Inventaris is geregistreerd;
- 7° een raming van de mogelijke opbrengst van de sanering;
- 8° een beschrijving van de wijze waarop bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden de principes van water- en energiezuinigheid, circulair slopen en klimaattransitie, vermeld in artikel 24, eerste lid, gerespecteerd zullen worden;
- 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, waarbij wordt aangetoond dat het saneringsvoorstel en de te realiseren herbesteding substantieel bijdragen aan een of meer van de doelstellingen, vermeld in artikel 24, derde lid;
- 10° bewijsstukken die de solvabiliteit van de aanvrager aantonen;
- 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;
  - b) de vroegere eigenaars geen bloed- en aanverwantschapsbanden hebben met de verwervende eigenaar tot en met de derde graad;

- 13° een verklaring dat voor dezelfde bedrijfsruimte geen financiële steun voor de verwerving ervan is aangevraagd of toegekend;
- 14° de verbintenis van de aanvrager om te starten met de herbestemmingswerkzaamheden uiterlijk twee jaar, of vijf jaar in geval van herbestemmingswerkzaamheden in het kader van een definitief gesloten brownfieldconvenant, na de datum van betekening van de goedkeuring van het subsidiebedrag;
- 15° de verbintenis van de aanvrager om geen werken uit te voeren en geen contract te sluiten met een aannemer voor de minister het subsidiebedrag heeft goedgekeurd;
- 16° de verbintenis van de aanvrager om de ten onrechte verleende financiële steun terug te storten aan het Vernieuwingsfonds binnen drie maanden na de terugvordering ervan;
- 17° het rekeningnummer bij een financiële instelling waarop de subsidie gestort moet worden.

§2. Het departement onderzoekt of de subsidieaanvraag ontvankelijk en volledig is.

Als de aanvraag onvolledig is, kan het departement vragen om de ontbrekende gegevens of documenten aan de aanvraag toe te voegen en de termijn bepalen waarbinnen dat moet gebeuren.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in het eerste lid, wordt aan de aanvrager meegedeeld binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de datum waarop de subsidieaanvraag is ingediend of na de ontvangst van de ontbrekende gegevens of documenten.

Art. 21. Voor de saneringswerkzaamheden die onder de toepassing van de wetgeving inzake overheidsopdrachten vallen, kan de minister het voorstel van subsidiebedrag goedkeuren, dat berekend wordt op basis van het gunningsbedrag, exclusief btw, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering.

Voor de saneringswerkzaamheden die niet onder de toepassing van de wetgeving inzake overheidsopdrachten vallen, kan de minister het voorstel van subsidiebedrag goedkeuren, dat berekend wordt op basis van de laagste offerte, exclusief btw, die overeenstemt met het ontwerp-dossier, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering.

Nadat de aanvrager de goedkeuring van het subsidiebedrag heeft ontvangen, sluit hij binnen negentig dagen het contract met de aannemer voor het bedrag, vermeld in de goedkeuring.

Art. 22. Met behoud van de toepassing van artikel 42, §3, van het decreet wordt de definitieve subsidie bepaald op basis van de totale kostprijs, exclusief btw, zoals berekend in de eindafrekening.

Met behoud van de toepassing van artikel 42, §3, van het decreet komen de volgende bedragen in aanmerking voor de berekening van de totale kostprijs:

- 1° de kosten van de uitvoering van de saneringswerkzaamheden, bepaald op basis van offertes en facturen, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering;
- 2° de kosten van de onvoorziene en noodzakelijke wijzigingen en bijkomende werkzaamheden waarmee het departement voor de voorlopige oplevering zijn instemming heeft betuigd, onder voorbehoud van de goedkeuring van de eindafrekening door de minister;
- 3° de verrekeningen die voortvloeien uit de toepassing van de contractuele bepalingen.

Het departement keurt de definitieve subsidie goed, behalve als er kosten zijn als vermeld in het tweede lid, 2°. In dat geval keurt de minister de definitieve subsidie goed.

Art. 23. Met het oog op de uitbetaling van de subsidie bezorgt de aanvrager de volgende documenten aan het departement:

- 1° foto's die de graad van uitvoering bevestigen;
- 2° een verklaring van de burgemeester die de uitvoeringsgraad bevestigt;
- 3° een verzoek om uitbetaling dat gestaafd is met facturen en vorderingsstaten van aannemers;

Afdeling 2. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor de financiële steun

Art. 24. Bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden worden de volgende principes gerespecteerd:

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

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.

Om in aanmerking te komen voor de financiële steun, vermeld in artikel 42, §1, tweede lid, 1°, van het Decreet, moeten het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming substantieel bijdragen aan een of meer van de volgende doelstellingen:

- 1° de verhoging van het ruimtelijk rendement: Het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming genereren een hoger ruimtelijk rendement door ontwikkelingen maximaal een plaats te geven binnen het huidige ruimtebeslag zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit. Dat resulteert in een efficiënter en hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Hergebruik zorgt ervoor dat bestaande terreinen, gebouwen en constructies die niet meer gebruikt worden, opnieuw benut worden. Bij hergebruik kan het gaan zowel om renovatie als om sloop- en nieuwbouwprojecten. Woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructures worden ontwikkeld door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen. Daarbij wordt rekening gehouden met de ligging in het duurzame vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders;
- 2° ontharding en vergroening: het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming versterken de ecologische samenhang en biodiversiteit en tasten de kwaliteit van de bodem niet aan. De inrichting van de ruimte draagt bij tot de versterking van het groenblauwe netwerk in een woonweefsel of op een bedrijventerrein met onder meer stadsgroen, open water, bomen, vijvers, tuinen, groendaken en -gevels of lijnvormig groen langs infrastructures. Die groene ruimtes worden zo veel mogelijk toegankelijk en beleefbaar voor de buurt gemaakt. Het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming dragen ook bij aan de biodiversiteit en de bodemkwaliteit door de ruimtelijke principes toe te passen die ingaan op aspecten zoals multifunctionaliteit,

- draagkracht en het ecologisch functioneren. Opvang, infiltratie en berging van water is een belangrijk aandachtspunt. Ontharding wordt gedefinieerd als het verwijderen van alle boven- en ondergrondse gebouwen en constructies die op het goed aanwezig zijn, met inbegrip van verhardingen en leidingen, zodat de bodem weer als een natuurlijke onaangeroerde bodem functioneert;
- 3° de transitie naar hernieuwbare energie en klimaatneutraliteit: het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming verminderen de specifieke klimaatgevoeligheden door bij te dragen aan de vermindering van de stedelijke hitte, de verbetering van de luchtkwaliteit, het herstel of het vermijden van wateroverlast. Er wordt gekozen voor bouwvormen, zonoriëntaties en materiaalkeuzes die voor minder energieverbruik zorgen. De inrichting van de ruimte gaat uit van de realisatie van de klimaatdoelstellingen en optimaliseert de productie, de opslag en de distributie van hernieuwbare energie. De ruimte wordt energie-efficiënt georganiseerd en gebruikt, bijvoorbeeld door energie- en warmte-uitwisseling mogelijk te maken en door collectieve installaties voor energie te gebruiken. Energie uit duurzame en hernieuwbare bronnen wordt maximaal benut. Ook wordt gestreefd naar een ruimtelijke inrichting die voldoende veerkrachtig is om met de gevolgen van klimaatverandering om te gaan;
- 4° de versterking van de verweving van activiteiten of van gedeeld of meervoudig ruimtegebruik: het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming zijn geschikt voor verschillende gebruikers tegelijk hetzij op verschillende momenten door zo veel mogelijk in te spelen op de behoeften van medegebruikers zonder de behoeften van de hoofdgebruiker aan te tasten. Het saneringsvoorstel en de te realiseren herbestemming dragen bij aan gedeeld en meervoudig gebruik door de ruimtelijke principes toe te passen die ingaan op aspecten zoals verweving, medegebruik en gebruik door verschillende doelgroepen. Verweefbare activiteiten worden samengebracht. Er wordt vermeden dat functies die beter gescheiden blijven, verweven worden. Monofunctionele ontwikkeling voor wonen of voorzieningen wordt vermeden. Er wordt gestreefd naar bedrijvige kernen waar wonen, werken en winkelen elkaar onderling versterken, goed afgestemd op publieke functies zoals cultuurbeleving, onderwijs en opleiding.

Sanerings- en ontmantelingswerkzaamheden van kerncentrales en installaties voor de berging en verwerking van splijtstoffen komen niet in aanmerking voor de financiële steun, vermeld in artikel 42, §1, van het Decreet.

### Afdeling 3. Algemene bepalingen

Art. 25. De saneringswerkzaamheden, vermeld in artikel 2, 7°, b), van het Decreet, om het bedrijfsgebouw in een zodanige staat te brengen dat de eigenlijke herbestemmingsbouwwerkzaamheden kunnen beginnen, omvatten:

- 1° de gedeeltelijke sloop van interne en externe constructies en de verwijdering van uitrustingen, elementen, materialen en puin die niet bruikbaar zijn voor de herbestemmingsbouwwerkzaamheden;
- 2° stuttings- en schoringswerken, nieuwbouwconstructies voor zover deze laatste noodzakelijk zijn om de stabiliteit van de te behouden constructies en, in voorkomend geval, ook van aanpalende constructies te verzekeren of om de verdere aftakeling van de te behouden constructies te voorkomen;
- 3° grondwerken die nodig zijn om het terrein op het gepaste niveau te brengen zodat de eigenlijke herbestemmingsbouwwerkzaamheden kunnen beginnen, met uitsluiting van saneringswerken als vermeld in het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;
- 4° de verwijdering in de bedrijfsgebouwen van elementen die een gevaar inhouden of die de gezondheid kunnen schaden.

Saneringen in de milieutechnische zin zijn daar niet in begrepen.

Art. 26. De initiatiefnemer moet het bewijs leveren dat hij de verbintenis, vermeld in artikel 20, §1, 14°, nakomt, door aan het departement ofwel een kopie te bezorgen van de betekening aan een aannemer van de goedkeuring van zijn offerte voor de herbestemmingswerkzaamheden, ofwel een attest van de burgemeester over de ingebruikneming van de herbestemming.

Met behoud van de toepassing van artikel 48 van het Decreet worden alle overeenkomstig dit besluit uitgekeerde subsidies teruggevorderd, vermeerderd met de wettelijke verwijlinteressen, als de initiatiefnemer minstens een van de verbintenissen, vermeld in artikel 20, §1, niet nakomt, behoudens rechtvaardiging door overmacht.

#### Afdeling 4. Voorschottenregeling

Art. 27. Op basis van de definitief toegekende subsidie kunnen de initiatiefnemers de volgende voorschotten krijgen tot beloop van:

1° 30% van het toegekende subsidiebedrag bij de ontvangst van een kopie van het bevel tot aanvang van de saneringswerkzaamheden;

2° 60% van het toegekende subsidiebedrag, eventueel aangepast aan het bedrag van de vastleggingen in min of in meer die verricht zijn sinds de datum van de toekenning van de subsidie, als het bedrag van de uitgevoerde werkzaamheden, vermeerderd met de contractuele herzieningen, zoals blijkt uit de vorderingsstaten en de bijbehorende facturen van de aannemer, meer bedraagt dan 75% van het voorschot, vermeld in punt 1°.

De bedragen van de voorschotten worden afgerond op het lager liggende duizendtal.

Art. 28. Als uit de eindafrekening blijkt dat het totale bedrag van de werkelijke saneringskosten van de initiatiefnemers niet minstens 25.000 euro, exclusief btw, bedraagt, worden de voorschotten die met toepassing van artikel 27 al uitbetaald zijn, teruggevorderd.”;

2° artikel 29 en 30 worden opgeheven.

**Art. 7.** In artikel 31 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 20 december 2013 en 17 januari 2014, wordt de zinsnede “artikel 26” telkens vervangen door de zinsnede “artikel 20”.

**Art. 8.** 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, en dit besluit treden in werking op 1 oktober 2021.

**Art. 9.** De Vlaamse minister, bevoegd voor de omgeving en de natuur, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR