

# Reguleringsimpactanalyse voor de steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen

Gebruik de RIA-leidraad en de RIA-checklist om deze RIA in te vullen.

## 1 Gegevens van het advies

### 1.1 Gegevens van de regelgeving

nummer en wetgevingstechnisch advies	taal-	<Vul hier de gewenste informatie in>
bevoegde minister(s) van de regelgeving		De heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Innovatie, Economie en Sport
RIA		Ja
JoKER		Nee
armodetoets		Nee
link naar de regelgevingsagenda		<Vul hier de gewenste informatie in>

### 1.2 Gegevens van de aanvrager

e-mailadres	<a href="mailto:Koen.vermoesen@vlaio.be">Koen.vermoesen@vlaio.be</a>
organisatie	Agentschap Innoveren & Ondernemen
beleidsdomein	EWI
entiteit	ABOS – dienst ruimtelijke economie

## 2 Titel en fase



Deze RIA werd opgemaakt ter voorbereiding van de goedkeuringsfase naar aanleiding van de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering.

## 3 Samenvatting

Op 24 mei 2013 keurde de Vlaamse Regering het besluit goed tot subsidiëring van bedrijventerreinen. De bedoeling was om met de op dat ogenblik beschikbare kredieten minder middelen aan te wenden voor de aanleg

en uitrusting van nieuwe greenfields die normaliter wel rendabel kunnen ontwikkeld worden, waardoor meer middelen beschikbaar kwamen voor de herontwikkeling van verouderde terreinen en brownfields, voor onrendabele greenfields, veelal knelpuntterreinen, en voor het beheer van bedrijventerreinen.

Met het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 werd dit besluit bijgestuurd. De vraag naar subsidies voor de heraanleg van bedrijventerreinen was groter dan het beschikbare budget waardoor er enkele maatregelen werden voorgesteld om de subsidieregeling budgettair beheersbaar te houden en te vereenvoudigen, zonder de stimulerende effecten ervan aan te tasten. Zo was de btw niet langer een subsidiabele kost, werd het forfait voor algemene kosten zoals kosten van toezicht, kosten van voorbereidende studies etc niet meer toegepast en werd het subsidiepercentage voor de wegenis- en rioleringswerken verlaagd tot 60% ongeacht het type bedrijventerrein. Door deze wijzigingen is het aantal dossiers drastisch teruggevallen waardoor het besluit zijn effectiviteit verliest.

Sinds de inwerkingtreding van het subsidiebesluit bedrijventerreinen is er op staatssteun vlak veel veranderd. Toen brachten investeringen in publieke infrastructuur geen staatssteun issues met zich mee. Sedertdien is dat helemaal anders in de nasleep van het Leipzig Halle arrest en de conclusie dat ook de financiering van infrastructuur die voor economische activiteiten gebruikt wordt als staatssteun aan de eigenaar van de infrastructuur moet bekeken worden, ongeacht of die eigenaar een publiek statuut heeft of niet. Ook op het niveau van de exploitant of gebruiker van de infrastructuur kan er daarbij dus sprake zijn van staatssteun. De Commissie heeft in 2016 de mededeling staatssteun (NoA) uitgevaardigd en in 2016-2017 ook een hele reeks analytical grids rond infrastructuur steun. De subsidieregeling bedrijventerrein moet hieraan aangepast worden.

De Vlaamse Regering wil ook sterk inzetten op snellere en eenvoudigere procedures. In bijgevoegd ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering wordt hieraan tegemoetgekomen. Daarnaast is ook onderzocht of een alternatieve procedure voor de wetgeving overheidsopdrachten voor de private ontwikkelaars mogelijk voor die projecten die niet vallen onder de wetgeving overheidsopdrachten.

Momenteel werden reeds subsidies toegekend voor de aanleg van een aantal nutsleidingen zoals openbare verlichting, waterleiding en telematica. Aangezien de aanleg van elektriciteit en gas ook een belangrijke kost met zich meebrengt bij de (her)aanleg van een bedrijventerrein werden deze kosten ook toegevoegd aan de lijst van de subsidiabele werken in het ontwerp bvr. Warmtenetten worden niet langer weerhouden als subsidiabele kost omdat deze werken na de herziening van het Energiebesluit van 19 november 2010 ook zullen gesubsidieerd kunnen worden bij het Vlaamse Energieagentschap.

In het ontwerp besluit van de Vlaamse Regering zijn er ook nog steeds subsidies mogelijk voor een voortraject. Om deze steunmaatregel meer af te stemmen op de subsidies voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen werd hier ook de btw niet meer weerhouden als subsidiabele kost en wordt de subsidies berekend op basis van de offertekosten van het uitbesteed onderzoek.

De subsidies voor het beheer van bedrijventerreinen zijn niet opgenomen in het ontwerp besluit van de Vlaamse Regering. Hiervoor kan later een afzonderlijk uitvoeringsbesluit opgemaakt worden met bijhorende RIA omdat hiervoor eerst nog een evaluatie moet gebeuren.

Aangezien dit ontwerp besluit van de Vlaamse Regering een verderzetting is van de beleidskeuzes die gemaakt zijn naar aanleiding van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen worden in deze RIA enkel de belangrijkste wijzigingen besproken:

- het gewijzigd subsidiepercentage voor verouderde bedrijventerreinen
- de vereenvoudigde procedure voor subsidieaanvragen



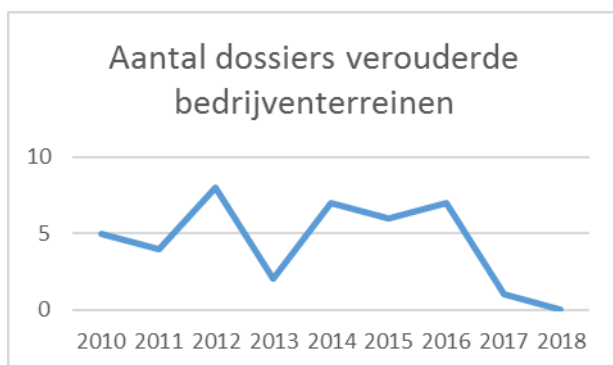
## 4 Probleembeschrijving

### 4.1 Terugval van het aantal ingediende dossiers verouderde bedrijventerreinen

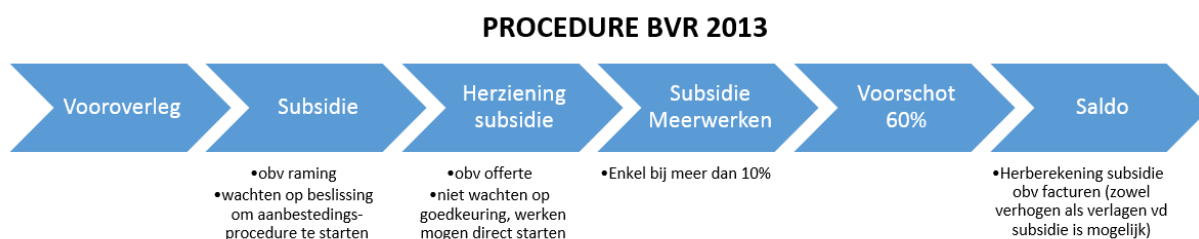
In het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 was het subsidiepercentage voor verouderde bedrijventerreinen 85%. Voor brownfields was dit 50% maar indien men aan de hand van een kosten-batenanalyse kon aantonen dat het project onrendabel bleef ondanks de basissubsidie van 50% dan kon een hoger subsidiepercentage tot 85% toegekend worden. Indien de ontwikkelaar de btw niet kon recupereren werd deze ook mee gesubsidieerd. Daarnaast was er ook een forfait voor "algemene kosten" voorzien zoals kosten van toezicht, kosten van voorbereidende studies etc.

Sinds de herziening van het subsidiebesluit bedrijventerreinen in 2016 waarbij het subsidiepercentage werd verlaagd van 85% naar 60% voor wegenis- en rioleringswerken op verouderde bedrijventerreinen en voor brownfields die ondanks de basissubsidie van 50% onrendabel bleven, de btw niet meer werd gesubsidieerd en er geen forfait meer werd toegepast, is er een enorme terugval in het aantal dossiers voor de heraanleg van verouderde bedrijventerreinen. Er werden slechts 2 dossiers voor de herinrichting van verouderde bedrijventerreinen ingediend sinds de wijziging van het subsidiebesluit in 2016.

Hierdoor kan het subsidiebesluit de voorziene beleidsdoelstelling niet realiseren om de kwaliteit op de bestaande bedrijventerreinen op peil te houden of indien nodig opnieuw te verhogen.



### 4.2 Complexe procedure bij de aanvraag en de toekenning van subsidies



De huidige procedure bestaat uit volgende stappen:

- a. Vooroverleg
- b. Subsidieaanvraag obv raming
- c. Herziening subsidie obv van offerte
- d. Eventuele aanvraag subsidie meerwerken
- e. Opvragen voorschot
- f. Opvragen saldo

Deze procedure (uitgezonderd stap a) moet voor elk van de subsidiabele werken (archeologie, wegenis- & rioleringswerken, groenaanleg, signalisatie,...) opnieuw gevolgd worden. Bij de nutsleidingen wordt stap b overgeslaan aangezien men hiervoor de markt niet kan bevragen.

De aanvragers moeten dus per werk minstens 2 dossiers indienen om een goedkeuring te krijgen van de subsidie en deze wordt dan nog eens herzien bij de eindafrekening. Dit betekent dat de dossierbehandelaars van het agentschap momenteel minstens 3 keer per werk waarvoor subsidies aangevraagd worden, de subsidie moeten (her)berekenen:

- Op basis van de raming
- Op basis van de offerte
- Op basis van de eindstaat

Indien er subsidies worden aangevraagd voor meerwerken dan wordt de subsidie in totaal 4 keer (her)berekend.

Zowel voor de aanvrager van de subsidie als de dossierbehandelaars is dit een zware procedure waarbij er telkens opnieuw dezelfde stappen worden uitgevoerd. Bij de eindafrekening zorgt het er ook voor dat het langer duurt om het saldo te betalen als er een verhoging nodig is van de subsidie omdat hierover eerst advies aan de Inspecteur van Financiën moet gevraagd worden en indien nodig ook bijkomend budget moet vastgelegd worden.

Bij de oudere subsidiebesluiten kwamen enkel de publieke ontwikkelaars in aanmerking voor de subsidies voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen. Sinds het subsidiebesluit van 2003 kunnen ook private ontwikkelaars subsidies aanvragen. Een belangrijke subsidievoorwaarde is het naleven van de wet op de overheidsopdrachten. Dit is evident voor de publieke ontwikkelaars maar voor de private ontwikkelaars is dit veel moeilijker omdat deze materie vrij complex is. Er werd onderzocht of voor private ontwikkelaars een alternatieve procedure kan voorzien worden op voorwaarde dat er voldoende garanties zijn dat de uit te voeren werken op een kwalitatieve manier en door de meest voordelige aannemer worden uitgevoerd.

Bij de voortrajecten wordt de subsidie berekend op basis van de raming en deze wordt uitbetaald in 3 schijven. Er is geen verhoging mogelijk van het subsidiebedrag. Voor de projecten is een termijn van 3 jaar opgelegd waarbinnen het voortraject moet uitgevoerd worden. Indien het project vertraging oploopt dan kan de uitvoeringstermijn telkens met één jaar verlengd worden tot maximaal een nieuwe periode van 3 jaar. Ongeveer 80% van de goedgekeurde voortrajecten vraagt 1 of meerdere verlengingen aan. Dit zorgt voor extra administratieve last en opvolging zowel bij de begunstigde van de subsidie als de dossierbehandelaar.

## 5 Beleidsdoelstelling

Het Vlaams regeerakkoord 2014-2019 stelt dat deze Vlaamse Regering zal inzetten op een sterke vereenvoudiging en rationalisatie van structuren en instrumenten met snellere en eenvoudigere procedures, meer transparantie en klantvriendelijkheid en een duidelijke een loketfunctie.



De beleidsnota Werk, Economie, Wetenschap en Innovatie gaat hier dieper op in en stelt dat er een doelmatig, eenvoudig en transparant steuninstrumentarium wordt ontwikkeld. Hiervoor wordt het bestaande steuninstrumentarium beter afgestemd, vereenvoudigd en meer maatgericht ingezet.

Het aanpassen van de subsidieregeling bedrijventerreinen past hier perfect in. De procedure om subsidies aan te vragen wordt heel erg vereenvoudigd.

## 6 Opties

### 6.1 Wijziging subsidiepercentage

#### → Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand

Het subsidiepercentage voor wegenis- en rioleringswerken blijft 60% voor verouderde bedrijventerreinen. Voor de andere werken is het subsidiepercentage 85%. Voor brownfields die ondanks de basissubsidie van 50% onrendabel blijven kan voor de wegenis- en rioleringswerken een verhoogde subsidie van 60% toegekend worden, voor de andere werken is dit maximaal 85%.

#### → Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

Het subsidiepercentage voor alle werken op verouderde bedrijventerreinen wordt 70%. Voor de werken die het duurste zijn in aanleg is er dus een stijging van 60% naar 70%. Voor de andere werken waarvan de kostprijs veel lager is, daalt het subsidiepercentage van 85% naar 70%. Ook voor brownfields die ondanks de basissubsidie van 50% onrendabel blijven kan voor alle werken de subsidie verhoogd worden tot 70%.



#### → Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

Het subsidiepercentage voor alle werken op verouderde bedrijventerrein wordt opnieuw verhoogd naar 85%. Ook voor brownfields die ondanks de basissubsidie van 50% onrendabel blijven kan maximaal 85% steun toegekend worden.

### 6.2 Herziening procedure

#### → Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand

De huidige procedure voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen blijft behouden. Na het vooroverleg dienen de ontwikkelaars een dossier in op basis van de raming van de werken. Na goedkeuring van de subsidie mag de ontwikkelaar de aanbestedingsprocedure opstarten. Na de aanbestedingsprocedure bezorgt de ontwikkelaar de gekozen offerte en het gunningsverslag aan het agentschap. Op basis van de offerte wordt de subsidie opnieuw berekend. De werken mogen onmiddellijk starten en als 20% van de subsidiabele werken is uitgevoerd kan een voorschot van 60% aangevraagd worden. Als de werken uitgevoerd zijn berekent het agentschap o.b.v. het eindafrekeningsdossier de definitieve subsidie en betaalt het saldo uit.

Er moet enkel een erkenning aangevraagd worden voor strategische projecten.

De wetgeving overheidsopdrachten blijft een subsidievoorwaarde zowel voor publieke als private ontwikkelaars.



Bij de voortrajecten blijft de uitvoeringstermijn op 3 jaar die telkens met één jaar verlengd kan worden tot maximaal een nieuwe periode van 3 jaar.

### → Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie



De subsidie wordt aangevraagd op basis van de gekozen offerte i.p.v. de raming. Het subsidiebedrag wordt niet verhoogd door meerwerken, verrekeningen of herzieningen bij de eindafrekening.

Naast de strategische projecten moet men ook voor de projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren een erkenning aangevraagd worden.

De wetgeving overheidsopdrachten is geen subsidievoorwaarde meer voor de subsidiëring van bedrijventerreinen. Enkel die projecten die voldoen aan de criteria van de wetgeving overheidsopdrachten moeten deze regelgeving volgen. Dit geldt dus voor de publieke ontwikkelaars en de private ontwikkelaars waarbij het project aan volgende criteria voldoet:

- (i) het geraamde opdrachtbedrag is gelijk aan of hoger dan de betreffende drempel voor de Europese bekendmaking;
- (ii) de opdracht wordt voor meer dan vijftig percent rechtstreeks gesubsidieerd door een aanbestedende overheid zoals bedoeld in artikel 2, 1° van de Wet Overheidsopdrachten van 17 juni 2016;
- (iii) de opdracht betreft:
  - o hetzij werken van civieltechnische aard, zoals vermeld in bijlage I of werken voor ziekenhuizen, inrichtingen voor sportbeoefening, recreatie en vrijetijdsbesteding, school- en universiteitsgebouwen en gebouwen met een administratieve bestemming;
  - o hetzij diensten die met de hierboven vermelde werken of werk zijn verbonden.

Indien er niet voldaan is aan 1 van deze voorwaarden dan moet de wetgeving overheidsopdrachten niet gevolgd worden door de private ontwikkelaar. De alternatieve procedure bestaat uit volgende voorwaarden die de minister zal bepalen:

- aantonen dat minstens een aantal offertes werden opgevraagd;
- er moeten minstens 2 offertes ingediend worden. Indien men slechts 1 offerte ontvangen heeft dan kan het agentschap advies vragen of de offerte een correcte prijs is;
- de subsidie wordt berekend op basis van de laagste offerte;
- de werken mogen niet uitgevoerd worden door een verbonden onderneming.

De uitvoeringstermijn van voortrajecten wordt verhoogd naar 5 jaar en er is maximaal 1 verlenging mogelijk van 1 jaar. Hierdoor blijft de totale termijn van het project op 6 jaar.

### → Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

De subsidie wordt aangevraagd op basis van de raming. Het subsidiebedrag wordt niet meer verhoogd bij de eindafrekening.

Naast de strategische projecten moet men ook voor de projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren een erkenning aangevraagd worden.

De wetgeving overheidsopdrachten blijft een subsidievoorwaarde zowel voor publieke als private ontwikkelaars.



De uitvoeringstermijn van voortrajecten wordt verhoogd naar 5 jaar en er is maximaal 1 verlenging mogelijk van 1 jaar. Hierdoor blijft de totale termijn van het project op 6 jaar.

## 7 Analyse van de effecten

### Doelgroepen

De doelgroepen zijn:

- de publieke ontwikkelaars
- de private ontwikkelaars

De private ontwikkelaars zijn ondernemingen actief in de (her)ontwikkeling of de herinrichting van bedrijventerreinen.

De publieke ontwikkelaars zijn alle mogelijke publieke instanties van gemeentelijk, intergemeentelijk, provinciaal en gewestelijk niveau die betrokken zijn in de ontwikkeling van bedrijventerreinen of die kunnen optreden namens het algemeen belang.

#### 7.1 Wijziging subsidiepercentage

Private ontwikkelaars dienen geen dossiers in voor verouderde bedrijventerreinen aangezien men in deze projecten enkel kosten maakt en geen opbrengsten heeft. De wijziging van het subsidiepercentage bij verouderde bedrijventerreinen heeft dus vooral invloed op de publieke ontwikkelaars.

Voor projecten m.b.t. brownfields dienen private ontwikkelaars wel dossiers in. De meeste van deze projecten zijn rendabel met de basissubsidie van 50%. Een minderheid van de brownfields zijn onrendabel ondanks de basissubsidie van 50% waardoor er een verhoogd subsidiepercentage kan toegekend worden. In deze gevallen is de verhoging van het subsidiepercentage van 60% naar 70% voor de wegenis- en rioleringswerken wel relevant.

#### → Nuloptie

Voordelen: er zal voldoende beschikbaar budget zijn voor de subsidiëring van bedrijventerreinen

Nadelen:

- publieke ontwikkelaars dienen geen projecten meer in voor de herinrichting van verouderde bedrijventerreinen omdat er teveel eigen middelen moeten ingebracht worden en er geen financiële return is.
- De kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen zal verder achteruitgaan
- De bestaande bedrijventerreinen zullen niet langer voldoen aan de hedendaagse normen

#### → Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

Voordelen:

- publieke ontwikkelaars moeten minder eigen middelen inbrengen voor de wegenis- en rioleringswerken
- eenduidig subsidiepercentage voor alle werken op een verouderd bedrijventerrein
- duidelijk subsidiepercentage voor brownfields die ondanks de basissubsidie niet rendabel zijn.



- kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen neemt toe aangezien er meer dossiers zullen ingediend worden

Nadelen:

- publieke ontwikkelaars moeten meer eigen middelen inbrengen voor andere werken dan de wegenis- en rioleringswerken. Deze andere werken hebben betrekking op de aanleg van de nutsleidingen, groenaanleg, aanleg voet- en fietspaden en signalisatie op het bedrijventerrein. Uit de reeds gesubsidieerde dossiers blijkt dat de kostprijs van deze andere werken veel lager is dan voor de basiswerken (zijnde wegenis- en rioleringswerken) waardoor globaal gezien ondanks het verlaagde subsidiepercentage de totale subsidie per project toch hoger zal zijn dan in het huidige subsidiebesluit.

Type werk	Gemiddeld betaalde subsidie
Basiswerken	€ 884.999,29
Archeologie	€ 137.753,89
Fietspad	€ 46.465,27
OV	€ 34.106,39
Telematica	€ 13.113,66
Waterleiding	€ 52.750,98
Groen	€ 28.490,08

→ **Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)**

Voordelen:

- er zullen opnieuw meer dossiers ingediend worden
- de doelstelling van het subsidiebesluit wordt gerealiseerd: verouderde bedrijventerrein worden heraangelegd waardoor de kwaliteit op deze bedrijventerrein terug toeneemt.

Nadelen:

- risico dat de vraag naar subsidies opnieuw groter is dan het beschikbaar budget
- als het budget op is moeten de projecten langer wachten om te starten tot het dossier is goedgekeurd, dus tot wanneer er opnieuw voldoende budget is

## 7.2 Herziening procedure

→ **Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand**

Voordelen:

- De ontwikkelaars kennen de procedure
- Er is sneller tijdens het project een beslissing over de goedkeuring van het dossier
- Indien de werkelijke kostprijs van de werken hoger is dan de prijs van de offerte dan wordt de subsidie verhoogd
- De administratieve last m.b.t. de wetgeving overheidsopdrachten blijft gelijk voor de publieke en private ontwikkelaars
- Er is geen erkenning nodig voor de projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren.

Nadelen:

- hoge administratieve last voor de aanvrager blijft





- hoge administratieve last voor de dossierbehandelaars van het agentschap blijft
- de Inspecteur blijft nog steeds veel adviesvragen krijgen (telkens een subsidie opnieuw berekend wordt)
- de complexe wetgeving overheidsopdrachten blijft van toepassing op private ontwikkelaars
- indien de uitvoeringstermijn van 3 jaar niet gehaald wordt bij voortrajecten moet er elk jaar een nieuwe aanvraag tot verlenging ingediend worden met een maximale termijn van in totaal 6 jaar.

### → Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie



#### Voordelen:

- Duidelijkere en kortere procedure
- Minder administratieve lasten voor de aanvragers
- Snellere uitbetaling van het saldo want de subsidie kan niet meer verhoogd worden waardoor er geen bijkomend advies aan de Inspecteur van Financiën moet gevraagd worden
- Minder werk voor de dossierbehandelaars
- Minder dossiers die moeten voorgelegd worden aan de Inspecteur van Financiën
- Procedure is gelijkaardig aan de andere dossierstromen binnen het agentschap
- Ontwikkelaar weet onmiddellijk hoeveel subsidie hij maximaal krijgt
- Gemakkelijker om begroting te kunnen inschatten
- Minder complexe procedure voor private ontwikkelaars om een offerte te kiezen
- Door het invoeren van de erkenning voor projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren weten de ontwikkelaars sneller of het project in aanmerking komt voor subsidies zonder een hele aanbestedingsprocedure te moeten doorlopen zonder zeker te zijn dat er subsidies zullen toegekend worden.
- Er zijn minder aanvragen tot verlenging van de uitvoeringstermijn van voortrajecten

#### Nadelen van deze procedure:

- Onzekerheid voor de aanvrager. Ontwikkelaar weet pas na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure of het project effectief subsidies krijgt. Dit wordt grotendeels wel opgevangen door het vooroverleg waarbij alles vooraf besproken wordt waardoor de ontwikkelaar een duidelijk beeld krijgt van de subsidievoorwaarden, het subsidiepercentage en de te volgen procedure
- Als bij de eindafrekening blijkt dat de kosten hoger waren dan voorzien bij de offerte moet de ontwikkelaar zelf deze meerkosten financieren
- De ontwikkelaars van projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren moeten een extra procedure stap doorlopen door eerst een erkenning van het project aan te vragen.

### → Optie 3: nieuwe beleidsmaatregel(en)

#### Voordeel:

- de ontwikkelaar weet sneller tijdens het project hoeveel de subsidie is
- De administratieve last m.b.t. de wetgeving overheidsopdrachten blijft gelijk voor de publieke en private ontwikkelaars
- Door het invoeren van de erkenning voor projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren weten de ontwikkelaars sneller of het project in aanmerking komt voor subsidies zonder een hele aanbestedingsprocedure te moeten doorlopen zonder zeker te zijn dat er subsidies zullen toegekend worden.
- Er zijn minder aanvragen tot verlenging van de uitvoeringstermijn van voortrajecten



Nadeel:

- Indien de subsidie wordt berekend op basis van de raming lopen we het risico dat er systematisch te hoog wordt geraamd om voldoende marge te hebben om prijsherzieningen, meerwerken en aangepaste hoeveelheden te kunnen opvangen bij de eindafrekening.
- Er wordt systematisch teveel budget vastgelegd per dossier
- Indien de werkelijke kostprijs van de werken hoger is dan de prijs van de raming dan wordt de subsidie niet verhoogd, deze meerkost moet gedragen worden door de ontwikkelaar zelf
- De ontwikkelaars van projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren moeten een extra procedure stap doorlopen door eerst een erkenning van het project aan te vragen.

## 8 Vergelijking van de opties

### 8.1 Wijziging subsidiepercentage

Optie 3 zou ervoor zorgen dat de doelstelling van het subsidiebesluit terug gerealiseerd wordt maar omwille van het beschikbare budget is dit geen haalbare optie.

Optie 2 komt tegemoet aan de vraag van de ontwikkelaars en zal ervoor zorgen dat door een lagere inbreng van eigen middelen van lokale besturen er meer verouderde bedrijventerrein heraangelegd worden zodat ze terug voldoen aan de huidige kwaliteitseisen.

### 8.2 Herziening procedure

Als optie 3 zou weerhouden worden dan bestaat het risico dat projecten systematisch te hoog geraamd zouden worden zodat er bij de eindafrekening voldoende budget is om alle herzieningen en onvoorziene werken te subsidiëren. Als de subsidies vastgelegd worden op basis van de raming en bij de offerte blijkt dat de werken voor een veel lager bedrag kunnen uitgevoerd worden dan kan het teveel vastgelegd budget voor deze werken niet meer gerecupereerd worden om te gebruiken voor andere werken.

De tweede optie komt tegemoet aan de beleidsdoelstelling om meer in te zetten op een sterke vereenvoudiging en rationalisatie van structuren en instrumenten met snellere en eenvoudigere procedures, meer transparantie en klantvriendelijkheid. De ontwikkelaars moeten slechts 1 keer per subsidiabel werk een subsidieaanvraag indienen op basis waarvan de subsidie wordt berekend.

De erkenning van projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren geeft sneller zekerheid aan de ontwikkelaars over de mogelijke subsidies die kunnen toegekend worden.

Private ontwikkelaars kunnen gebruik maken van een alternatieve procedure indien de wetgeving overheidsopdrachten niet van toepassing is.

Bij voortprojecten daalt de administratieve last zowel voor de ontwikkelaars als de administratie door de initiële uitvoeringstermijn te verhogen tot 5 jaar en slechts 1 verlenging van maximaal 1 jaar te voorzien.

## 9 Uitvoering

De realisatie van de gekozen opties gebeurt via een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen.



De rechtsgrondslag is te vinden in het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 welke het algemeen kader bevat met betrekking tot de steunreglementering in het Vlaamse Gewest.

Het bijgevoegde ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering werd onderworpen aan het taalkundig en wetgevingstechnisch advies.

## 10 Administratieve lasten



Door de vooropgestelde bijsturing wordt tegemoet gekomen aan de aanbeveling van vereenvoudiging van het steuninstrumentarium.

De administratieve lasten worden door de voorgestelde wijziging verlaagd.

Ze zijn als volgt samen te vatten:

### Administratieve lasten voor de ontwikkelaars

Door de herziening van de procedure is er een aanzienlijke lastenverlaging voor de ontwikkelaars van bedrijventerreinen. Per project moet voor elk subsidiabel werk slechts 1 subsidievraag ingediend worden op basis waarvan de subsidie wordt berekend.

Aangezien er nu voor alle werken eenzelfde subsidiepercentage wordt toegepast moet men in de dossiers de kostprijs van de verschillende werken zoals voetpaden, fietspaden, wegenis- en rioleringswerken niet meer opsplitsen.

De invoering van de erkenning van projecten waarvan op basis van de grondexploitatie kan aangetoond worden dat ze geen normaal rendement realiseren geeft een extra administratieve last voor de ontwikkelaars maar dit weegt niet op tegen de zekerheid die ontwikkelaars hierdoor. De administratieve last is veel hoger als men eerst een aanbestedingsprocedure moet doorlopen om daarna te horen dat een project niet in aanmerking komt voor subsidies.

Voor de private ontwikkelaars die niet moeten voldoen aan de wetgeving overheidsopdrachten is er een administratieve lastenverlaging omdat men voor het selecteren van een offerte kan gebruik maken van de alternatieve procedure.

Bij voortrajecten daalt de administratieve last voor de ontwikkelaars door de initiële uitvoeringstemrijn te verhogen tot 5 jaar en slechts 1 verlenging van maximaal 1 jaar te voorzien.

### Administratieve lasten voor de administratie

Door het vereenvoudigen van de subsidieprocedure wordt de subsidie per subsidiabel werk slechts 1 keer berekend in plaats van minstens 3 keer in de huidige procedure. De administratieve last voor de administratie wordt hierdoor verlaagd niet alleen voor de dossierbehandelaars maar ook voor de financieel ondersteuners die de verschillende vastleggingswijzigingen moeten verwerken.

Daarnaast is er ook een lastenverlaging voor de Inspecteur van Financiën aangezien veel minder dossiers zullen doorgestuurd worden om zijn advies te vragen.



Per voortraject kan er maximaal 1 aanvraag tot verlenging van de uitvoeringstermijn ingediend worden waardoor de administratieve last verlaagd wordt voor de administratie.

## 11 Handhaving

De handhaving van het toekomstige subsidiebesluit bedrijventerreinen zal op dezelfde wijze gebeuren als heden. De naleving wordt in eerste instantie gecontroleerd door de dossierbehandelaars tijdens het vooroverleg en nadien bij de subsidieaanvragen. Voor voortrajecten doet de dienst Inspectie Economie van het Agentschap Innoveren & Ondernemen een controle bij het opvragen van het saldo.

Voor de dossiers (her)aanleg van bedrijventerreinen gebeurt de controle door de dienst Inspectie van het agentschap op vraag van de dienst ruimtelijke economie van de afdeling bedrijfs- en omgevingssteun naar aanleiding van vaststellingen en vermoedens van oneigenlijk gebruik.

Naargelang de vastgestelde inbreuken kunnen de vaststellingen leiden tot de geheel of gedeeltelijke terugvordering van de uitbetaalde steun of stopzetting van de steunaanvraag.



GEKOZEN  
OPTIE

## 12 Evaluatie

Het nieuwe subsidiebesluit zal intern binnen het Agentschap Innoveren & Ondernemen voortdurend worden opgevolgd aan de hand van een set van indicatoren.



GEKOZEN  
OPTIE

## 13 Consultatie

Het voorgestelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen geeft uitvoering aan de beleidsnota Werk, Economie, Wetenschap en Innovatie die stelt dat er een doelmatig, eenvoudig en transparant steuninstrumentarium wordt ontwikkeld. Hiervoor wordt het bestaande steuninstrumentarium beter afgestemd en vereenvoudigd.

Het uitgewerkte voorstel is het resultaat van verschillende interne en externe evaluaties van de werking van de steunmaatregel voor bedrijventerreinen van het Agentschap Innoveren & Ondernemen. Daarnaast zijn er ook regelmatig overlegmomenten met publieke en private ontwikkelaars waarbij de huidige regelgeving wordt geëvalueerd. Op 6 juli 2017 is er met een beperkte groep ontwikkelaars een brainstorm geweest om na te gaan wat de positieve en negatieve elementen in de huidige regelgeving zijn en waar bijstellingen nodig zijn.



GEKOZEN  
OPTIE

## 14 Contactinformatie

Mevrouw Caroline Swyngedouw – Afdelingshoofd  
Vlaamse Overheid  
Agentschap Innoveren & Ondernemen  
Afdeling bedrijfs- en omgevingssteun  
Koning Albert II-laan 35 bus 12  
1030 Brussel  
Tel.: 02 553 38 15



E-mail: [caroline.swyngedouw@vlaio.be](mailto:caroline.swyngedouw@vlaio.be)

De heer Koen Vermoesen – Diensthoofd  
Vlaamse Overheid  
Agentschap Innoveren & Ondernemen  
Afdeling bedrijfs- en omgevingssteun  
Koning Albert II-laan 35 bus 12  
1030 Brussel  
Tel.: 02/553 38 72  
E-mail: [koen.vermoesen@vlaio.be](mailto:koen.vermoesen@vlaio.be)

