

ADVIES
VAN 27 MAART 2013
OVER DE WIJZIGING VAN HET DECREET
LEEGSTAND EN VERWAARLOZING BEDRIJFSRUIMTEN

I. SITUERING

1. SARO ontving op 25 februari 2013 een adviesvraag van minister Philippe Muyters over het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.¹ Het advies wordt gevraagd binnen een termijn van dertig dagen. Met voorliggend advies komt de raad tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin.
2. Volgens de memorie van toelichting bij voorliggend ontwerpdecreet leidt het huidige decreet steeds meer tot interpretatieverschillen en knelpunten, zowel in de administratieve praktijk als in de rechtspraak. Om hieraan tegemoet te komen worden een aantal aanpassingen aan het decreet voorgesteld.

II. ALGEMENE BEOORDELING

3. De raad stelt vast dat voorliggende decreetwijziging vooral gericht is op enkele technische aanpassingen met het oog op meer eenduidigheid. De raad beperkt zich tot het formuleren van enkele strategische aandachtspunten zonder zich uit te spreken over de technische invulling van de bepalingen.
4. Het huidige decreet voorziet een aantal mogelijkheden om financiële steun te verlenen voor de verwerving en sanering van bedrijfsruimten die opgenomen zijn in de inventaris. Het decreet gaat momenteel uit van vaste subsidiepercentages. Publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen een steun krijgen van 30% voor verwerving en 90% voor sanering. Overige personen kunnen een steun krijgen van 90% voor sanering (binnen de twee jaar nadat ze eigenaar zijn geworden van een geregistreerde bedrijfsruimte).

Met voorliggend ontwerpdecreet worden deze vaste subsidiepercentages geschrapt. De Vlaamse Regering zal de voorwaarden en regels voor financiële steun nog verder bepalen met een uitvoeringsbesluit; en dit binnen de perken van de beschikbare kredieten.² De memorie van toelichting stelt dat de Vlaamse Regering de subsidiepercentages kan aanpassen aan de prioriteit en het belang van bepaalde categorieën van vernieuwing. Zo zou een hogere financiële tegemoetkoming kunnen worden toegekend aan bedrijfsruimten met een Brownfieldconvenant of bedrijfsruimten die kaderen in een strategisch project ter uitvoering van het RSV.

De raad vindt de differentiëring van het subsidiepercentage in functie van enkele specifieke doelstellingen (o.a. sanering brownfield, strategische projecten) positief. De raad merkt echter op dat het momenteel volledig onduidelijk is welke subsidiepercentages in de toekomst zullen gelden. Het kan dat bepaalde bedrijfsruimten in de toekomst niet meer in aanmerking komen voor subsidiëring of dat de financiële steun verlaagd wordt. De raad benadrukt dat de nieuwe regeling voldoende duidelijkheid moet bieden en aan de nieuwe eigenaars zekerheid moet bieden over de financiële steun die ze zullen ontvangen bij verwerving van een leegstaand pand.

De raad verwijst er tevens naar dat deze ondersteuning momenteel een belangrijke hefboom vormt voor een aantal lokale besturen om actief op te treden bij verwaarlozing of leegstand. Het moet duidelijk zijn dat de middelen die voortvloeien uit de heffing blijvend integraal (met uitzondering van de beheerskosten zoals vermeld in artikel 17 van het decreet) ter beschikking staan voor verwerving en sanering van geregistreerde bedrijfsruimten. Indien dit principe onvoldoende verankerd is in het decreet, wordt dit best explicieter gesteld. Gelet op de

¹ VR 20130802 DOC.0116/2.

² Ontwerpdecreet: artikel 26.

doelstelling van het decreet ruimtelijke economie zou het immers onaanvaardbaar zijn dat deze vorm van subsidiëring wordt teruggeschroefd en de middelen voor andere doeleinden worden aangewend.

Ten slotte merkt de raad op dat het decreet het onderscheid behoudt tussen enerzijds financiële steun voor een aantal specifiek vermelde publiekrechtelijke rechtspersonen (zij kunnen steun ontvangen voor verwerving en sanering) en anderzijds steun voor natuurlijke personen, privaatrechtelijke rechtspersonen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen (zij kunnen steun ontvangen voor sanering). Aangezien beide steunmaatregelen nog verder uitgewerkt moeten worden in specifieke uitvoeringsbesluiten zijn de modaliteiten niet gekend. De raad benadrukt dat dit niet mag leiden tot een verstoring van een marktconforme herontwikkeling van de bedrijfsruimten. Bovendien is het evident dat deze steun moet kaderen binnen de Europese bepalingen inzake staatsteun.

5. Het huidige decreet voorziet dat er een jaarlijkse heffing wordt ingevoerd ten voordele van het Vernieuwingsfonds op de onroerende goederen die opgenomen zijn in de inventaris. Verder wordt voorzien dat de vestiging en de inning van de heffing als niet bestaande kan worden beschouwd als het beroep inzake de registratie in de inventaris wordt ingewilligd. Met voorliggend ontwerpdecreet wordt dit verder verduidelijkt.

Het decreet voorziet momenteel dat de heffing wordt ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de tweede opeenvolgende registratie in de inventaris. Met de voorliggende wijzigingen wordt nu voorzien dat de eigenaar na drie registraties (en dus niet zoals vandaag na twee registraties) een heffing verschuldigd is. Dit zou de eigenaars van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten voldoende tijd moeten geven om de leegstand of verwaarlozing te remediëren. De memorie van toelichting stelt dat de gewijzigde bepalingen in lijn zijn met de gangbare praktijk en met de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever. De raad kan dit ondersteunen maar wijst op de mogelijke gevolgen van deze wijziging voor de lokale besturen. In de praktijk zullen sommige lokale besturen de vergoeding die zij nu krijgen bij registratie pas een jaar later ontvangen.