

---

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

**10 JUNI 1999. - Omzendbrief RO/99/03 betreffende de toepassing van het  
decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en  
voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het  
uitvoeringsbesluit van 1 juli 1997, gewijzigd bij besluit van 18 december  
1998**

---

Aan :

de heren provinciegouverneurs;  
de gemeentebesturen;  
de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen;  
de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;  
de verenigingen van gemeenten;  
de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale  
bouwmaatschappijen;  
het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen;  
alle natuurlijke personen, privaatrechtelijke rechtspersonen en andere dan  
hierboven vermelde publiekrechtelijke rechtspersonen.

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en  
voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (Belgisch  
Staatsblad van 13 september 1995) werd gedeeltelijk gewijzigd door het decreet  
van 20 december 1996 houdende maatregelen tot begeleiding van de begroting  
1997 (Belgisch Staatsblad van 31 december 1996) en het decreet van 14 juli 1998  
houdende wijziging van artikel 16 van het decreet van 19 april 1995 (Belgisch  
Staatsblad van 22 augustus 1998).

Gelet op deze aanpassingen werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 mei  
1995 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 opgeheven en vervangen  
door 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 (Belgisch Staatsblad van 1  
oktober 1997), zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 18  
december 1998 (Belgisch Staatsblad van 5 februari 1999).

De woorden "het decreet" en "het besluit" in deze omzendbrief verwijzen  
respectievelijk naar het voormelde decreet van 19 april 1995 zoals gewijzigd bij de

decreten van 20 december 1996 en 14 juli 1998 en naar het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 zoals gewijzigd door het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1998.

Voor een concrete toepassing van het decreet en het besluit, worden hierna een aantal toelichtingen, verduidelijkingen en aanbevelingen verstrekt.

## **I. - Toepassingen en definities**

### **A. Minimale oppervlakte.**

Het uitgangscriterium hierbij is de kadastrale oppervlakte, evenwel niet alleen van het kadastrale perceel of de percelen waarop de bedrijfsruimte gelegen is, maar ook van alle aangrenzende percelen, toebehorend aan dezelfde eigenaar(s), die er één geheel mee vormen, doch ook en vooral deel uitmaken of uitmaakten van de oppervlakte waarop de activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden.

Het is dus duidelijk dat aangrenzende percelen waarop nooit enige activiteit plaats heeft of heeft plaatsgevonden niet opgenomen mogen worden in de gemeentelijke lijst.

Uiteraard dient er rekening mee te worden gehouden dat wanneer aangrenzende percelen, waarop enige activiteit heeft plaatsgevonden, werden overgedragen hetzij aan vennootschappen waarin de vroegere eigenaar(s) van het onroerend goed rechtstreeks of onrechtstreeks participeert of participeren voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap, hetzij aan bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, moeten beschouwd als niet vervreemd, aangezien het decreet deze overnemers niet beschouwt als nieuwe eigenaars. Daardoor worden ontwijkingen voorkomen.

### **B. Opstand die onderworpen is aan de verplichting tot bouwvergunning, ongeacht de staat van afwerking en/of verval.**

Naast de gebruikelijke toepassing wordt ook ingegaan op de volgende gevallen :

- Restanten van een bedrijfsruimte boven maar ook onder het maaiveld zijn een voldoende criterium voor opname in de gemeentelijke lijst. Het is evenwel van belang dat in dit geval duidelijk moet worden nagegaan in welke gevallen de opname in de gemeentelijke lijst gebeurt. Zo zijn bv. niet verwijderde funderingen die het hergebruik van het terrein met het oog op de oprichting van een ander gebouw belemmeren, een motief tot opname van de onroerende goederen in de gemeentelijke lijst.

Maar wanneer niet verwijderde funderingen geen invloed hebben op het verdere gebruik van het terrein en deze zich volledig onder het maaiveld bevinden, dan is een opname in de gemeentelijke lijst niet nodig.

- Nieuwe bedrijfsruimten, ongeacht hun staat van afwerking, die leegstaan dienen in de gemeentelijke lijst opgenomen te worden na twee jaar na de betekening van het kadastraal inkomen, zoals bepaald in artikel 495 van het Wetboek inkomstenbelasting, zelfs als ze nooit effectief in gebruik werden genomen. De bestemming, vermeld op de bouwvergunning, is hierbij bepalend.

### **C. Waar de economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt.**

Ter zake is bepalend welke de laatste hoofdactiviteit of voor nieuwe bedrijfsruimten, de bestemming is of was die aan de gebouwen in de bouwvergunning werd gegeven. Alle gebouwen waarin de activiteiten plaatsvonden of plaatsvinden alsmede alle terreinen die eveneens binnen de economische activiteiten werden of worden gebruikt, worden als één geheel beschouwd. Leegstands- en verwaarlozingsaspecten hebben dus betrekking op alle gebouwen die gebruikt werden of worden voor de economische activiteit en dienen dan ook in rekening te worden gebracht.

### **D. Geheel of gedeeltelijk leegstaande bedrijfsruimte.**

Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd wanneer meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte, voor alle niveaus, van de gehele bedrijfsruimte niet effectief benut wordt. Vanzelfsprekend dient een loutere opslagactiviteit te worden gerelateerd aan de effectieve vloerbezetting. Om een opname in de inventaris te ontlopen zou een eigenaar bijvoorbeeld onoordeelkundig roerende goederen kunnen stockeren. De oppervlakte die het aantal roerende goederen inneemt, wordt derhalve procentueel berekend t.o.v. de totale vloeroppervlakte. Bovendien dient de effectieve vloerbezetting rationeel te zijn. Het horizontaal naast elkaar plaatsen van 100 houtspaanderplaten bv. is duidelijk geen rationeel gebruik van de ruimte. Het naast elkaar plaatsen van grote dozen waarvan de inhoud gebruikt wordt zodat ze niet op elkaar kunnen worden gestapeld is er wel een rationeel gebruik van de ruimte.

Bij de term "effectieve benutting van de bedrijfsruimten" wordt de bijzondere aandacht van de gemeenten gevraagd. De effectieve benutting van een bedrijfsruimte is immers sterk afhankelijk van de activiteiten die plaatsvinden. Er dient dan ook met de nodige omzichtigheid geïnventariseerd te worden wanneer

het gaat om bedrijfsruimten die schijnbaar leegstaan. Bij een transportfirma bijvoorbeeld kan de bedrijfsruimte leegstaan. Dit betekent evenwel niet dat het hier om een leegstaande bedrijfsruimte gaat. Waarschijnlijk voeren de vrachtwagen de ganse week transporten uit. Ook schuren en stallingen kunnen tijdelijk leegstaan als gevolg van bepaalde activiteiten; de landbouwmachines staan op het veld, de aannemer van wegeniswerken laat zijn machines op de werf staan, enz.

### **E. Geheel of gedeeltelijk verwaarloosd.**

Een bedrijfsruimte wordt als verwaarloosd beschouwd wanneer ze uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften.

Een verwaarlozing is beperkt indien het gebrek betrekking heeft op de helft of minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of breedte, m.a.w. plaatselijk, niet-uitgebreid, lokaliseerbaar is.

Een verwaarlozing is algemeen indien het gebrek zich voordoet over meer dan de helft van de oppervlakte, de lengte of de breedte.

Een opname in de gemeentelijke lijst is slechts verantwoord indien de bedrijfsruimte minimaal twee beperkte of één algemeen gebrek vertoont. Aan de gemeentebesturen wordt verzocht om voldoende gereserveerdheid te hanteren en niet overhaast te werk te gaan.

Gebreken van welke omvang ook die de stabiliteit of de veiligheid in het gedrang brengen, geven steeds aanleiding tot opname in de gemeentelijke lijst. Hetzelfde geldt voor vochtindringing.

Bij de berekening van het percentage verwaarlozing dient evenwel de bijzondere aandacht gevestigd te worden op het feit dat het percentage berekend moet worden op de totaliteit van alle bedrijfsgebouwen die deel uitmaken van de bedrijfsruimte. Dit betekent dat wanneer er verwaarlozing wordt vastgesteld op een gevel, eerst de oppervlakte van alle gevels moet worden berekend. Nadien wordt de verhouding van de verwaarlozing ten opzichte van de volledige oppervlakte van alle gevels bepaald.

De niet-opname van sommige bedrijfsruimten werd reeds voldoende toegelicht in het decreet en het uitvoeringsbesluit. Eén enkele verduidelijking lijkt hier raadzaam, nl. de al dan niet afsplitsbaarheid van een woning van een

bedrijfsruimte. Een woning wordt als afsplitsbaar beschouwd wanneer ze, na slooping van de bedrijfsruimte, als een afzonderlijke volwaardige woning kan worden beschouwd die voldoet aan bouwfysische vereisten. Dit wil zeggen dat, na slooping van de bedrijfsruimte, de woning regen- en winddicht zal zijn, de afwatering van de dakoppervlakten verzekerd is en de vrijgekomen muren als volwaardige buitenmuren kunnen worden beschouwd.

Een deskundige beoordeling is zeker niet eenvoudig. Daarom worden de gemeentebesturen verzocht uiterst gereserveerd te werk te gaan en, in geval van twijfel, de eigenaar het voordeel van de twijfel te gunnen.

#### **F. De bedrijfsruimten waarop een onteigeningsbeslissing rust of waarvoor een gemeenteraadsbeslissing tot onteigening werd genomen.**

De opname van deze door de overheid gehypothekeerde goederen in de inventaris zou niet billijk zijn. Evenwel worden de gemeentebesturen verzocht alle onder deze categorie ressorterende bedrijfsruimten, waarvoor geen effectieve onteigening werd doorgevoerd binnen 5 jaar na de beslissing tot onteigening, uitdrukkelijk te signaleren aan de administratie. Deze kan dan, indien nodig, de gepaste maatregelen nemen. Bovendien wordt erop gewezen dat het inzetten van de onteigeningsprocedure door een gemeenteraadsbeslissing reeds een voldoende element vormt om een bedrijfsruimte niet in de inventaris op te nemen.

Belangrijk is het feit dat wanneer een onroerend goed werd onteigend en de onteigenende instantie binnen het jaar het onroerend goed onaangeroerd laat liggen, dat goed wel opnieuw in de inventaris dient te worden opgenomen. Het is immers de taak van de onteigenende instantie om in deze aangelegenheid het goede voorbeeld te geven. Tevens rust er door het uitvoeren van de onteigening geen onteigeningsbeslissing meer op de onroerende goederen.

#### **G. De bedrijfsruimten die in het kader van het decreet van 3 maart 1976 beschermd zijn als monument of als stads- of dorpsgezicht of bij ministerieel besluit opgenomen zijn in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van dit decreet.**

De gemeentebesturen dienen de bedrijfsruimten, bedoeld in de laatste groep waarvoor binnen één jaar na de publicatie van het ontwerp van lijst tot bescherming in het Belgisch Staatsblad, en wanneer deze termijn niet verlengd wordt, geen beschermingsbesluit werd genomen, opnieuw te betrekken in hun eerstvolgende actualisatie van de gemeentelijke lijsten.

## **II. - De gemeentelijke lijst**

De gemeente moet jaarlijks een lijst opstellen van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Die dient ingevuld te worden op een geprogrammeerde diskette. De administratie moet die diskette bezorgen.

Op deze diskette dienen per bedrijfsruimte de volgende gegevens vermeld te worden :

1. het adres van het betrokken goed : het betreft hier wel degelijk de ligging van het goed en niet het adres van de eigenaar(s) of van de maatschappelijke zetel;
2. de identificatiegegevens van de eigenaar(s) : naam, voornamen en adres van de eigenaar(s) of naam en adres van de maatschappelijke zetel indien de bedrijfsruimte eigendom is van een vennootschap;
3. het bedrag van het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : zoals reeds gesteld onder 1 - A) voor de kadastrale percelen, betreft hier niet alleen het K.I. van het perceel of de percelen waarop de bedrijfsruimte gelegen is, maar ook van alle aangrenzende percelen die toebehoren aan dezelfde eigenaar(s), en er één geheel mee vormen of vormden, maar ook en vooral deel uitmaken of uitmaakten van de oppervlakte waarop de activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden. Het te vermelden K.I. is, om alle mogelijke misverstanden te vermijden, het niet-geïndexeerd K.I. De indexering ervan zal nadien centraal gebeuren om de gelijkvormigheid te waarborgen;
4. de kadastrale gegevens : afdeling, sectie, perceelnummer plus kadastrale oppervlakte (dus niet de gemeten oppervlakte);
5. in geval van leegstand : de totale vloeroppervlakte met het werkelijk benuttingspercentage. De totale vloeroppervlakte wordt berekend binnen de muren en dit voor alle niveaus of verdiepingen. Voor de berekening van de effectieve vloerbenutting wordt verwezen naar punt 1 -D;
6. in geval van verwaarlozing : een uitgebreide beschrijving van de aard en de omvang van de vastgestelde gebreken. Er wordt nogmaals op gewezen dat bedrijfsruimten met slechts één beperkt gebrek niet dienen opgenomen te worden in de gemeentelijke lijst. Anderzijds dient de beschrijving van de vastgestelde gebreken zeer nauwkeurig te zijn, aangezien ze de rechtsgrond vormen voor opname in de inventaris en later voor de heffing en bijgevolg bij onvoldoende en/of onnauwkeurige verantwoording door de eigenaar(s) ter discussie gesteld zullen worden.

In het bijzonder wens ik er evenwel op te wijzen dat de gemeenten, bij opmaak van de gemeentelijke lijst, bijzondere aandacht moeten besteden aan de kenmerken van verwaarlozing. Er is immers een onderscheid tussen verwaarlozing en vetustiteit. Een gebouw waar men kenmerken van vetustiteit vaststelt, is per definitie niet verwaarloosd. Zo kan de nok van een gebouw licht doorbuigen, zonder dat men hier kan spreken van verwaarlozing van het dak.

7. een beschrijving van de laatste hoofdactiviteit(en) die in het betrokken goed plaatsvindt (in geval van verwaarlozing), plaatsvond(en) of voor nieuwe bedrijfsruimten de bestemming die aan het gebouw gegeven werd. Het betreft hier duidelijk de laatste effectieve functie. Een voormalige bedrijfsruimte die nadien volledig een loutere woonfunctie kreeg en inmiddels leegstaat en/of verwaarloosd is, valt buiten het toepassingsdomein van dit decreet;
8. de bestemmingsvoorschriften die van toepassing zijn volgens het gewestplan, volgens een algemeen plan van aanleg en/of volgens één of meerdere bijzondere plannen van aanleg overeenkomstig het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Deze informatie is wenselijk voor het inhoudelijk beoordelen van vernieuwingsvoorstellen en is bepalend voor de herbestemmingsmogelijkheden;
9. als op het betrokken goed een onteigeningsmachtiging rust : de datum van de machtiging en de instantie waaraan de onteigeningsbevoegdheid werd verleend. Het dient hier niet om een ministeriële machtiging te gaan. Een beslissing van de gemeenteraad om de procedure in te zetten is reeds een voldoende bezwarend element, zoals reeds vermeld onder 1 - F;
10. indien het betrokken goed werd beschermd als monument of als stads- of dorpsgezicht of werd opgenomen bij ministerieel besluit in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van het decreet van 3 maart 1976 ter bescherming als monument of als stads- of dorpsgezicht : de datum en de aard van het betrokken besluit;
11. een omschrijving van de aard van het gebouw. Hiermee wordt vooral beoogd informatie te verkrijgen over de gebruikte materialen, de herbestemmingsmogelijkheden, de omvang van het verval of de staat van afwerking.

De gemeentelijke lijst dient opgesteld te worden per deelgemeente. Daarbij wordt rekening gehouden met de situatie voor de fusie van de gemeenten van 1 januari

1977.

De lijst dient jaarlijks geactualiseerd te worden. Daartoe stuurt de administratie ieder jaar vóór 1 januari aan de gemeentebesturen een diskette gestuurd toe met daarop de bedrijfsruimten per 1 december van het lopende dienstjaar Geïnteriseerde zijn. indien de gemeente van oordeel is dat een geïnteriseerde bedrijfsruimte niet langer dient opgenomen te worden in de gemeentelijke lijst, dient ze in de daartoe bestemde rubriek uitvoerig haar zienswijze te motiveren.

Als de gemeente van oordeel is dat er op haar grondgebied geen onroerende goederen voorkomen die in aanmerking komen voor opname op de gemeentelijke lijst, dient op de diskette een "nihil"-vermelding ingebracht te worden.

Eén exemplaar van de diskette met de gemeentelijke lijst dient vóór 1 maart van het kalenderjaar toegestuurd te worden aan het Vernieuwingsfonds, Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Graaf de Ferrarisgebouw, Emile Jacqmainlaan 156, bus 7, te 1000 Brussel.

Dit impliceert dat het onderzoek te velde en het opmaken van de gemeentelijke lijst afgerond dient te zijn voor eind februari.

Bij de opmaak van de eerste gemeentelijke lijst is gebleken dat de informatie omtrent eigendomsbezit, waarover de steden en gemeenten beschikken, in grote mate achterhaald is en derhalve voor de administratie niet bruikbaar was. Er wordt met aandrang gevraagd dat de gemeenten en steden in de eerste plaats contact zouden opnemen met de Ontvanger der Registratie en Domeinen om te verifiëren of hun bestanden over eigendomstitels nog wel correct zijn. Het verleden heeft aangetoond dat dit niet het geval is. Het is immers voor de administratie niet mogelijk om alle gegevens achteraf aan te vullen en te verbeteren. Bovendien wordt enorm veel tijd en energie verloren om de juiste gegevens te achterhalen.

Een tweede exemplaar van de diskette dient gelijktijdig toegestuurd te worden naar de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie waartoe de gemeente behoort. De GOM wordt verzocht eventuele bemerkingen bij of aanvullingen op de gemeentelijke lijst schriftelijk kenbaar te maken aan de administratie binnen 30 kalenderdagen na ontvangst van het duplicaat van de gemeentelijke lijst en uiterlijk voor 1 april van het kalenderjaar. De aandacht van de GOM wordt erop gevestigd dat ze geen wijzigingen mogen aanbrengen in de gemeentelijke lijst.



Als een gemeente de lijst niet, niet tijdig of niet volgens de bepalingen van het decreet of het uitvoeringsbesluit overmaakt, kan de administratie in haar plaats treden.

Hiertoe zal de administratie de betrokken gemeente in gebreke stellen. Als de gemeente niet binnen 15 kalenderdagen na de berekening een gepast gevolg verleent aan de ingebrekestelling kan de administratie in haar plaats treden. Alle kosten verbonden aan deze indeplaatsstelling vallen ten laste van de betrokken gemeente. Tevens zal aan de betrokken gemeente gedurende 3 jaar, volgend op de ingebrekestelling, het forfaitair bedrag van 20 % van de elk jaar geïnde heffingen, intresten en administratieve geldboetes niet meegerekend, niet worden doorgestort voor wat de heffingen betreft op de onroerende goederen die op hun grondgebied zijn gelegen.

### **III. - De registratie**

Binnen een termijn van 90 kalenderdagen na ontvangst van de gemeentelijke lijsten en uiterlijk vóór 1 juni van het kalenderjaar besluit de administratie tot al dan niet registratie in de inventaris.

Binnen een termijn van 15 kalenderdagen na de officiële registratie in de inventaris betekent de administratie via een aangetekend schrijven een registratieattest aan de eigenaar(s) van het geregistreerde goed. Op dit attest staan minimaal volgende gegevens vermeld :

1. de reden van de opname in de inventaris;
2. de datum van opname;
3. de mogelijkheid van en de wijze waarop beroep aangetekend kan worden;
4. het bedrag van de heffing bij het in gebreke blijven en het jaar waarin men heffingsplichtig wordt.

Jaarlijks, uiterlijk op 31 augustus, wordt door de administratie een uittreksel van de in de inventaris geregistreerde onroerende goederen betekend aan de gemeente voor de bedrijfsruimten gelegen op haar grondgebied. Binnen dezelfde periode wordt aan iedere GOM een uittreksel overgemaakt van de in de inventaris geregistreerde onroerende goederen in de betrokken provincie.

### **IV. - Overdracht van een geregistreerd goed**

Als een onroerend goed dat in de inventaris is geregistreerd, wordt overgedragen, dient de instrumenterende ambtenaar binnen 30 kalenderdagen na het verlijden van de akte via een aangetekend schrijven de administratie hiervan in kennis te stellen. De volgende gegevens moeten toegevoegd worden :

1. een eensluitend verklaard afschrift van het registratieattest;
2. de volledige identiteit en het adres van de vroegere en de nieuwe eigenaar(s);
3. in geval van vennootschappen : de statuten van zowel de overdragende als de overnemende vennootschap en de lijst van de bestuurders en de aandeelhouders (in zoverre deze bij name gekend zijn);
4. de datum van de akte;
5. een verklaring op eed dat :
  - a. de vroegere eigenaar(s) van het onroerend goed wel of niet voor meer dan 10 % van het aandeelhouderschap rechtstreeks of onrechtstreeks participeert in de verwervende vennootschap;
  - b. de vroegere eigenaar(s) wel of niet bloed- of aanverwantschapsbanden tot en met de derde graad heeft met de verwervende eigenaar(s).

#### **V. - Beroep van de eigenaar(s) tegen de registratie in de inventaris**

De eigenaar(s) van de geregistreerde bedrijfsruimte kan binnen 30 kalenderdagen na de berekening van het registratieattest, via een aangetekend schrijven, bij de Vlaamse regering beroep aantekenen tegen deze registratie. Het beroepsschrift dient gericht te worden aan de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening, Graaf de Ferrarisgebouw, Emile Jacqmainlaan 156, bus 7, te 1000 Brussel.

Uitspraak over het beroep wordt gedaan en betekend via een aangetekend schrijven aan de indiener binnen zestig kalenderdagen na de berekening van het beroep.

Indien binnen de voornoemde termijn geen beslissing werd betekend, kan de indiener van het beroep een aangetekend herinneringsschrijven sturen. Binnen 30 kalenderdagen na de betekening van dit herinneringsschrijven dient de beslissing betekend te worden, zoniet wordt het beroep als ingewilligd beschouwd. Het attest tot schrapping zal dan aan de belanghebbende worden betekend op eenvoudig verzoek.

## **VI. - Bezwaar door derden tegen een niet-registratie in de inventaris**

De gemeentebesturen dienen binnen 30 kalenderdagen nadat ze het uittreksel van de geregistreerde bedrijfsruimten, die op hun grondgebied zijn gelegen, ontvangen hebben, minstens door middel van een aanplakbrief gedurende tenminste 10 kalenderdagen bekend te maken waar dit uittreksel ter inzage ligt voor derden en hoe deze derden bezwaarschriften kunnen indienen tegen de niet-registratie van een bedrijfsruimte.

Het verdient aanbeveling dat het uittreksel, alsmede de procedure voor bezwaar door derden, ook jaarlijks zou worden gepubliceerd in het gemeentelijk infoblad. Uiteraard dient in dit verband de periode van openbaarmaking gelijktijdig te vallen met het verschijnen van het gemeentelijk infoblad.

Iedere derde kan binnen 30 kalenderdagen, na bekendmaking van het ter inzage liggen van het uittreksel via een aangetekend schrijven een bezwaarschrift indienen bij de Vlaamse regering indien hij of zij van oordeel is dat een bedrijfsruimte in de gemeente ten onrechte niet werd geregistreerd. Het bezwaarschrift dient gericht te worden aan de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening, Graaf de Ferrarisgebouw, Emile Jacqmainlaan 156, bus 7, te 1000 Brussel.

De administratie nodigt binnen 30 kalenderdagen na betekening van het bezwaar de eigenaar(s) en/of de gemeente via een aangetekend schrijven uit voor een hoorzitting. In de uitnodiging wordt omstandig melding gemaakt van de inhoud van het bezwaar en worden de betrokkenen verzocht uiterlijk op de hoorzitting de nodige verantwoordingsstukken voor te leggen.

De beslissing over het bezwaarschrift wordt binnen 60 kalenderdagen na berekening ervan via een aangetekend schrijven bekendgemaakt aan de indiener ervan.

Wordt ingevolge het bezwaarschrift voorsnog besloten tot registratie van het betrokken onroerend goed in de inventaris, dan wordt aan de eigenaar(s) alsnog een registratieattest betekend. Deze kan, indien het wenselijk wordt geacht, nog altijd de gewone beroepsprocedure, bepaald voor de eigenaar(s), volgen zoals besproken onder punt V.

## **VII. - Schrapping uit de inventaris**

Het decreet voorziet 4 mogelijke gronden die aanleiding geven tot schrapping uit

de inventaris :

1. de beëindiging van de gehele of gedeeltelijke leegstand en/of van de gehele of gedeeltelijke verwaarlozing;
2. het gebrek aan uitspraak over een beroep ingesteld door de eigenaar(s) na het verstrijken van de termijn van 30 kalenderdagen na de berekening van het herinneringsschrijven;
3. een beslissing tot onteigening met uitzondering van de onteigening op grond van dit decreet, zoals verder besproken in deze omzendbrief;
4. een opname bij ministerieel besluit in een ontwerp van lijst tot bescherming in het kader van het decreet van 3 maart 1976 ter bescherming als monument of als stads- of dorpsgezicht.

In geval van beëindiging van de verwaarlozing of leegstand van een bedrijfsruimte stelt de eigenaar via een aangetekend schrijven de administratie hiervan in kennis met het verzoek uit de inventaris te worden geschrapt. Hij zal hiertoe alle bewijsstukken bijvoegen die hij nodig acht ter ondersteuning van zijn vraag. Zijn aanvraag tot schrapping dient telkens te worden gestaafd door een verklaring van de burgemeester die de beëindiging van de leegstand en/of verwaarlozing bevestigt. De bijzondere aandacht van de burgemeester wordt erop gevestigd dat niet zomaar een verklaring wordt afgeleverd, maar dat het bewijs slechts wordt verleend na grondig onderzoek ter plaatse.

De administratie betekent na onderzoek, hetzij op basis van de stukken, hetzij na een onderzoek ter plaatse, of de aanvraag tot schrapping binnen de 30 kalenderdagen na de berekening ervan al dan niet aanvaard wordt.

Wordt de aanvraag ingewilligd, dan wordt aan de eigenaar(s) een attest betekend met vermelding van de datum van schrapping. Een afschrift van dit attest wordt binnen dezelfde termijn ter kennisgeving toegezonden aan de betrokken gemeente en aan de GOM.

Als er geen uitspraak wordt betekend binnen een termijn van 30 kalenderdagen, dan wordt de aanvraag tot schrapping geacht aanvaard te zijn. Het attest tot schrapping zal dan aan de belanghebbende worden betekend op eenvoudig verzoek. Dezelfde regeling geldt in geval van gebrek aan uitspraak over het beroep ingesteld door de eigenaar(s) na het verstrijken van een termijn van 30 kalenderdagen na berekening van het herinneringsschrijven.

In geval van een onteigeningsbeslissing of het inzepen van een beschermingsprocedure volstaat het dat de eigenaar(s) een door de burgemeester eensluidend verklaard afschrift van het betrokken besluit via een aangetekende zending stuurt naar aan de administratie, samen met zijn aanvraag tot schrapping. Voor het overige loopt de procedure analoog met de procedure voorzien voor de beëindiging van de leegstand en/of de verwaarlozing.

### **VIII. - De gemeentelijke inkomsten**

Het besluit bepaalt dat een bedrag van 20 % van de jaarlijks geïnde heffingen, intresten en administratieve geldboetes niet meegerekend, aan de gemeente zal worden doorgestort, voor wat de heffingen betreft op de onroerende goederen die op hun grondgebied zijn gelegen. Deze storting gebeurt voor het einde van de tweede maand, volgend op de maand waarin de verschuldigde heffing dient te worden voldaan en dit voorzover de heffing is geïnd. Laattijdige inningen zullen aan de gemeente worden doorgestort voor het einde van de tweede maand, volgend op de maand waarin de heffing effectief plaatsvond.

Daarnaast kan de gemeente kiezen uit de volgende twee opties :

1. een eigen gemeentelijke belasting op leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten;
2. het toepassen van gemeentelijke opcentiemen op de heffing van het Vlaamse Gewest.

Het toepassen van gemeentelijke opcentiemen op de gewestelijke heffing verhindert een eigen gemeentelijke belasting op leegstand en/of verwaarlozing van andere onroerende goederen dan bedrijfsruimten niet. Als de gemeenten opcentiemen toepassen op de heffing van het Vlaamse Gewest, zullen ook deze door de administratie geïnd worden, ter verlichting van de gemeentelijke administratie. Gemeenten die besluiten tot heffing van dit opcentiem sturen per aangetekend schrijven, en dit uiterlijk op 1 maart van het jaar waarin de heffing betekend wordt, een eensluidend verklaard afschrift van het betrokken gemeenteraadsbesluit toe aan de administratie. Dit besluit maakt duidelijk melding van het aantal opcentiemen dat wordt geheven en van het feit dat de gemeente een beroep doet op de medewerking van de administratie voor de inning ervan.

### **IX. - Opschorting van de heffing**

**A. Ingevolge vernieuwing, al dan niet gekoppeld aan de beëindiging van de leegstand.**

De heffing wordt gedurende maximaal twee jaar, te rekenen vanaf de datum van de berekening van het vernieuwingsvoorstel opgeschort voor de onroerende goederen waarvoor op datum van de vestiging van de heffing een aanvaarde vernieuwing geldt.

De eigenaar moet, via een aangetekend schrijven, een vernieuwingsvoorstel indienen bij de administratie. Dit voorstel omvat :

1. een situatietekening die het mogelijk maakt de ligging van het onroerend goed te bepalen ten opzichte van de omliggende bebouwing;
2. een beschrijving van de aard en omvang van de geplande werkzaamheden die de reden en opname in de inventaris moeten opheffen, alsook een kostprijsraming;
3. een summiere beschrijving van de beoogde (her)bestemmingswerkzaamheden;
4. de geplande aanvangsdatum en de uitvoeringstermijn van de werkzaamheden;
5. de bouwvergunning en de milieuvergunning als die vereist zijn volgens de aard van de werkzaamheden;
6. de aanvraag tot opschorting van de heffing.

De administratie onderzoekt de aanvraag in eerste instantie op haar volledigheid.

Wordt het voorstel onvolledig bevonden, dan wordt de aanvrager binnen 15 kalenderdagen na berekening van zijn voorstel hiervan schriftelijk in kennis gesteld met vermelding van de ontbrekende gegevens. Wordt het voorstel volledig bevonden dan wordt de aanvrager binnen dezelfde termijn hiervan per aangetekend schrijven in kennis gesteld. Als binnen deze termijn geen beslissing wordt betekend, wordt het voorstel geacht volledig te zijn. De al dan niet aanvaarding van het vernieuwingsvoorstel, samen met de eventuele vermelding van de opschorting, moet aan de indiener betekend worden binnen 30 kalenderdagen na de verzendingsdatum van het schrijven betreffende de volledigheid van het vernieuwingsvoorstel. Wordt deze termijn niet gerespecteerd, dan wordt het vernieuwingsvoorstel geacht aanvaard te zijn. De aanvrager zal in dit geval gedurende twee jaar een opschorting genieten.

De opschorting kan éénmalig op eenvoudig verzoek verlengd worden met hoogstens één jaar, als :

1. het vernieuwingsvoorstel gekoppeld is aan een subsidieaanvraag in het kader van het decreet en de aanvraag om subsidiëring wegens budgettaire redenen niet ingewilligd kan worden;
2. de aanvaarde vernieuwing dermate buitengewone werkzaamheden omvat dat ze niet voltooid kunnen worden binnen de verleende opschortingstermijn.

Deze opschorting is als dusdanig niet gekoppeld aan het al dan niet verkrijgen van subsidies in het kader van het decreet, maar kan er wel mee samenvallen.

### **B. Voor nieuwe eigenaars.**

Nieuwe eigenaars die het volle eigendomsrecht genieten van een aan de heffing onderworpen onroerend goed hebben recht op een opschorting van de heffing gedurende 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte van overdracht.

De definitie "nieuwe eigenaar(s)" is in deze context zeer belangrijk.

Zij hoeven zelf geen aanvraag tot opschorting in te dienen, aangezien de instrumenterende ambtenaar de administratie van de nieuwe eigendomssituatie in kennis dient te stellen. De administratie zal hun ambtshalve een attest van opschorting overmaken.

### **C. Voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten.**

De heffing kan via een aangetekend verzoek van de eigenaar(s) opgeschort worden voor de onroerende goederen die tengevolge van bedrijfseconomische omstandigheden geheel of gedeeltelijk leegstaan, maar die in goede staat worden gehouden zodat ze onmiddellijk opnieuw in gebruik genomen kunnen worden.

In deze gevallen wint de administratie, alvorens een beslissing te nemen, het advies in van de betrokken GOM of het leegstaande bedrijfsgebouw onmiddellijk hergebruikt kunnen worden en of de perspectieven tot spoedige heringebruikname realistisch zijn.

Het advies van de GOM is niet bindend. Bovendien wordt de GOM verzocht zich te hoeden voor enige vooringenomenheid. Als de opschorting niet tot beëindiging van de leegstand heeft geleid, is de opgeschorte heffing immers, vermeerderd met de

intresten, alsnog verschuldigd voor de opschortingstermijn.

#### **D. Ingevolge staving van de beëindiging van de vernieuwing en/of leegstand.**

Zolang geen uitspraak werd gedaan over de aanvraag tot schrapping, wordt iedere heffing van ambtswege opgeschort.

Algemene bemerking bij de opschorting : als de eigenaar(s) tijdens de opschortingstermijn en alvorens het onroerend goed geschrappt werd uit de inventaris, overgaat tot vervreemding van de bedrijfsruimte, vervalt de opschorting van ambtswege en is de opgeschorte heffing vooralsnog verschuldigd.

#### **X. - Financiële ondersteuning van de verwerving en de saneringswerkzaamheden in het kader van de vernieuwing**

1. Rechtspersonen bedoeld in artikel 42, §1, van het decreet.

1.1 De verwerving van onroerende goederen.

1.1.1 Aanvraag voor belofte van subsidie.

De aanvraag voor de belofte van subsidie voor de verwerving van onroerende goederen wordt ingediend bij de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Graaf de Ferrarisgebouw, Emile Jacqmainlaan 156, bus 7, te 1000 Brussel. Het dossier dient, zoals bepaald in artikel 20 van het besluit, de volgende documenten te bevatten :

1. een eensluidend verklaard afschrift van het registratieattest waaruit blijkt dat het onroerend goed in de inventaris is opgenomen;
2. een situering en verantwoording van de beoogde verwerving en van de herbestemming;
3. een raming van de kostprijs van de beoogde verwerving, bepaald op basis van het schattingsverslag van het Comité tot Aankoop of door de bevoegde Ontvanger der Registratie;
4. een uittreksel uit de notulen van het beheersorgaan van de initiatiefnemer, waaruit blijkt dat besloten is tot :
  - a. de verwerving van de onroerende goederen en de uitvoering van sanerings- en herbestemmingswerkzaamheden, eventueel onder voorbehoud van toekenning van een subsidie;
  - b. de aanvraag voor subsidiëring van de verwerving;



- c. de verbintenis om de aanvraag voor subsidiëring van de saneringswerkzaamheden in te dienen samen met de basisstudie, binnen zes maanden na de berekening van het definitieve voorstel van subsidiebedrag voor de verwerving.

Belangrijk in de verantwoording van de beoogde verwerving en van de herbestemming is dat in deze nota de volgende onderwerpen aan bod komen : een algemene situering van het beoogde vernieuwingsproject, de doelstellingen, een stedenbouwkundige en planologische verantwoording, de beoogde herbestemmingswerken en de financiële weerslag ervan.

De subsidie bedraagt 30 % van de totale kostprijs. Het is vanzelfsprekend dat de kostprijs, zoals deze blijkt uit de akte van aankoop, geen wederbeleggingsvergoedingen of andere vergoedingen, zoals wachttresten, verhuiskosten, e.d. mag inhouden.

Slechts bij gerechtelijke onteigening kunnen deze vergoedingen een onderdeel uitmaken van de kostprijs, voor zover het vonnis van de rechtbank daartoe uitspraak doet en de wederbeleggings- en andere vergoedingen specifiek deel laat uitmaken van de kostprijs.

Als deze kostprijs de raming van de Ontvanger der Registratie Of het Comité tot Aankoop evenwel met meer dan 10 % overschrijdt, wordt enkel het bedrag van de raming in aanmerking genomen.

#### 1.1.2 Het definitieve voorstel van subsidiebedrag.

De aanvraag voor het definitieve voorstel van het subsidiebedrag wordt eveneens bij de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen ingeleid. Het dossier dient, zoals bepaald in artikel 22 van het besluit. de volgende documenten te bevatten :

1. een eensluidend verklaard afschrift van de belofte van subsidie;
2. een eensluidend verklaard afschrift van de akte van aankoop of het vonnis van de rechtbank ingeval van een gerechtelijke onteigening;
3. een schuldvordering.

#### 1.2. Saneringswerkzaamheden.

##### 1.2.1 Aanvraag voor belofte van subsidie.

De initiatiefnemer moet de verdraag voor de belofte van subsidie voor de

saneringswerkzaamheden indienen bij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur, Graaf de Ferrarisgebouw, Emile Jacqmainlaan 156, bus 9, te 1000 Brussel. Het dossier dient, zoals bezaaid in artikel 23 van het besluit, de volgende documenten te bevatten :

1. de basisstudie zoals bepaald in artikel 1, 4°, van het besluit;
2. een eensluidend verklaard afschrift van de beslissing van het beheersorgaan van de initiatiefnemer houdende :
  - a. de goedkeuring van de basisstudie en de vastgestelde gunningswijze, eventueel onder voorbehoud van toekenning van een subsidie en de wettelijke uitvoerbaarheid van die werkzaamheden;
  - b. de aanvraag tot subsidiëring van de saneringswerkzaamheden.
  - c. de verbintenis om een aanvang te nemen met de herbestemmingswerkzaamheden uiterlijk twee jaar na het verkrijgen van het definitieve voorstel van subsidiebedrag voor de saneringswerkzaamheden;
3. een verklaring omtrent de eigendomssituatie en, indien nodig, de stand van zaken van de verwerving van de onroerende goederen;
4. een eensluidend verklaard afschrift van het registratieattest waaruit blijkt dat het onroerend goed in de inventaris is opgenomen.

Als de aanvrager de belofte van subsidie voor de verwerving van onroerende goederen reeds heeft gekregen, dient de aanvraag voor de belofte van subsidie voor de saneringswerkzaamheden te worden ingediend uiterlijk binnen zes maanden na de betekening van het definitieve voorstel van subsidiebedrag voor de verwerving van die onroerende goederen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 21 juni 1989, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 7 maart 1990, houdende vaststelling van de procedure inzake de subsidiëring van bepaalde werken, leveringen en diensten die door of op initiatief van regionale of lokale besturen of ermee gelijkgestelde rechtspersonen worden uitgevoerd evenals de bijhorende omzendbrief van 21 juni 1989 betreffende de subsidiëring van gebouwen en monumenten en aanverwante materies (Belgisch Staatsblad van 8 september 1989) zijn van toepassing op de subsidieaanvragen, bedoeld in dit artikel.

De belofte van subsidie bedraagt 90 % van de goedgekeurde raming van de saneringswerken, inclusief BTW.

## 1.2.2 Aanvraag van het definitieve voorstel van subsidiebedrag en van de definitieve subsidie.

De initiatiefnemer moet de aanvraag voor het definitieve voorstel van subsidiebedrag eveneens bij de afdeling Gesubsidieerde infrastructuur indienen. Deze aanvraag moet het gunningsdossier bevatten, zoals bedoeld in de hogervermelde omzendbrief van 21 juni 1989.

Het definitieve voorstel van subsidiebedrag bedraagt 90 % van het gunningsbedrag inclusief BTW, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering. Met de eventuele opbrengst van de sanering wordt de winst bedoeld die de initiatiefnemer eventueel zou kunnen maken door de verkoop van afbraak- en recuperatiematerialen afkomstig van gesubsidieerde saneringswerken. Om betwistingen hieromtrent te vermijden, verdient het aanbeveling om in het bestek te bepalen dat de aannemer eigenaar wordt van alle afbraakmaterialen afkomstig van de uitvoering van de saneringswerken en dat de afvoer van alle afbraakmaterialen die de aannemer niet wenst te behouden naar een reglementaire stortplaats inbegrepen is in de offerte. In dit geval wordt de mogelijke opbrengst van de sanering eventueel vertaald in een lagere offerte van de aannemer.

De definitieve subsidie bedraagt 90 % van de totale kostprijs inclusief BTW, zoals berekend in de eindafrekening.

Voor de berekening van de totale kostprijs komen in aanmerking :

1. de kosten voor 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 de minister of de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap vóór de voorlopige oplevering zijn instemming heeft betuigd, onder voorbehoud van de goedkeuring van de eindafrekening door de minister;
  3. de verrekeningen, voortvloeiend uit de toepassing van de contractuele bepalingen.
2. Rechtspersonen en natuurlijke personen, bedoeld in artikel 42, § 3, van het decreet.

## Saneringswerkzaamheden

Artikel 26 en 27 van het besluit regelen de procedure tot het verkrijgen van een subsidie voor saneringswerkzaamheden. Het verkrijgen van een subsidie voor de verwerving van onroerende goederen is hier niet van toepassing.

De subsidieaanvraag voor de saneringswerkzaamheden wordt ingediend bij de afdeling Gesubsidieerde infrastructuur, Graaf de Ferrarisgebouw, Emile Jacqmainlaan 156, bus 9, te 1000 Brussel. Het dossier dient, zoals bepaald in artikel 26 van het besluit, de volgende documenten te bevatten :

1. de basisstudie, zoals bepaald in artikel 1, 4°, van het besluit en de bouwvergunning voor de saneringswerkzaamheden;
2. voor saneringswerkzaamheden waarop de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en haar uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn : het gunningsdossier;
3. voor saneringswerkzaamheden waarop de wet, bedoeld in 2°, en haar uitvoeringsbesluiten niet van toepassing zijn : minstens twee originele offertes van geregistreerde aannemers, evenals het bewijs dat minstens drie geregistreerde aannemers geraadpleegd werden. Indien de raming minimaal 5 miljoen BEF bedraagt dient, in afwijking hiervan, het bewijs geleverd te worden dat minstens zes geregistreerde aannemers geraadpleegd werden;
4. de akte van aankoop van het onroerend goed of het vonnis van de rechtbank houdende gerechtelijke onteigening;
5. een raming van de mogelijke opbrengst van de sanering;
6. de verbintenis van de aanvrager geen werken uit te voeren en geen contract te sluiten met een aannemer voor de minister zijn goedkeuring heeft verleend;
7. de verbintenis van de aanvrager de ten onrechte verleende financiële steun terug te storten voor rekening van het Vernieuwingsfonds binnen drie maanden na de terugvordering ervan;
8. de verbintenis om een aanvang te nemen met de herbestemmingswerkzaamheden uiterlijk twee jaar na de berekening van de goedkeuring van het voorstel van subsidiebedrag voor de

saneringswerkzaamheden;

9. een eensluidend verklaard afschrift van het registratieattest waaruit blijkt dat het onroerend goed in de inventaris is opgenomen.

Nogmaals wordt benadrukt dat er slechts een subsidie kan worden verleend aan nieuwe eigenaars die hoogstens twee jaar eigenaar zijn op het moment van de indiening van de subsidieaanvraag, op voorwaarde dat de werkelijk gedragen saneringskosten minstens 1 miljoen BEF bedragen, exclusief BTW. Het moment van de indiening van de subsidieaanvraag is de datum van ontvangst door de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van het volledige dossier of, als er achteraf nog ontbrekende stukken ingediend worden, de datum van ontvangst van deze stukken die het dossier vervolledigen. De afdeling Gesubsidieerde infrastructuur deelt deze datum schriftelijk mee aan de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer op deze datum meer dan twee jaar eigenaar is, wordt tegelijk meegedeeld dat de subsidieaanvraag onontvankelijk is.

Voor de saneringswerken, bedoeld in punt 2, bedraagt het voorstel van subsidiebedrag 90 % van het gunningsbedrag exclusief BTW, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering. Voor de saneringswerken, bedoeld in punt 3, bedraagt het voorstel van subsidiebedrag 90 % van de laagste offerte, exclusief BTW, die overeenstemt met het ontwerp dossier, na aftrek van de eventuele opbrengst van de sanering.

Enige verduidelijking bij punt 5 lijkt hier aangewezen. Met een raming van de mogelijke opbrengst van de sanering wordt hier bedoeld dat, wanneer de eigenaar, na sloop van een gebouw het materiaal kan verkopen voor een bepaalde prijs, hij deze inkomsten voorafgaandelijk moet ramen. Het mag niet de bedoeling zijn dat een eigenaar, die saneringswerkzaamheden uitvoert met financiële steun van het Vlaamse Gewest, daar later bijkomende winsten uit maakt door verkoop van die afbraak- en recuperatiematerialen. Om betwistingen hieromtrent te vermijden, verdient het aanbeveling om in het bestek te bepalen dat de aannemer eigenaar wordt van alle afbraakmaterialen afkomstig van de uitvoering van de saneringswerken en dat de afvoer van alle afbraakmaterialen die de aannemer niet wenst te behouden naar een reglementaire stortplaats inbegrepen is in de offerte. In dit geval wordt de mogelijke opbrengst van de sanering eventueel vertaald in een lagere offerte van de aannemer.

Na ontvangst van de goedkeuring van het subsidiebedrag sluit de aanvrager binnen een termijn van 90 kalenderdagen het contract met de aannemer en voor het bedrag zoals vermeld in deze goedkeuring.

De definitieve subsidie bedraagt 90 % van de totale kostprijs, exclusief BTW, zoals berekend in de eindafrekening.

Met het oog op de uitbetaling van de subsidie zal de eigenaar, overeenkomstig artikel 27 van het besluit, de volgende documenten naar de afdeling Gesubsidieerde infrastructuur sturen :

1. foto's die de graad van uitvoering bevestigen;
2. een verklaring van de burgemeester die de uitvoeringsgraad bevestigt;
3. een verzoek om uitbetaling, gestaafd met facturen van geregistreerde aannemers;
4. het rekeningnummer bij een financiële instelling waarop de subsidie gestort moet worden.

### 3. Algemene bepalingen.

#### 3.1 Voor subsidiëring in aanmerking komende saneringswerken.

De voor subsidiëring in aanmerking komende saneringswerkzaamheden, vermeld in artikel 28 van het besluit, om het gebouw in een zodanige staat te brengen om de eigenlijke herbestemmingswerkzaamheden te kunnen beginnen, omvatten :

1. de gedeeltelijke sloop van interne en externe constructies en het verwijderen van uitrustingen, elementen, materialen en puin die niet bruikbaar zijn voor de herbestemmingswerkzaamheden;
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 verdere aftakeling van de te behouden constructies te voorkomen;
3. grondwerken die nodig zijn om het terrein op het gepaste niveau te brengen om de eigenlijke herbestemmingsbouwwerkzaamheden te kunnen beginnen, met uitsluiting van saneringswerken voorzien in het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering;
4. de verwijdering in de gebouwen van elementen die een gevaar inhouden of die de gezondheid kunnen schaden.

Hieronder wordt elk van deze vier punten afzonderlijk toegelicht. Deze

toelichtingen dienen niet beschouwd te worden als een beperkende opsomming van subsidiabele werken, maar zijn slechts bedoeld als niet-limitatieve concrete voorbeelden van saneringswerken die in aanmerking kunnen komen voor subsidiëring.

1. Dit punt omvat de gedeeltelijke sloping en verwijdering van alle roerende en onroerende goederen. Onder sloping worden alle afbraakwerken verstaan, ongeacht hun omvang en de gebruikte uitvoeringsmethode, dus zowel grove afbraakwerken als precisie-afbraakwerken, zoals het uitslijpen van nieuwe of grotere deur- en raamopeningen. Overeenkomstig artikel 2, 7°, eerste lid, a) van het decreet wordt onder sanering ook de volledige afbraak van alle constructies tot aan het maaiveld of, indien nodig, onder de grond verstaan.
2. Onder stuttings- en schoringswerken worden tijdelijke constructies verstaan die nodig zijn om de stabiliteit van te behouden constructies te verzekeren, in afwachting van de daartoe benodigde nieuwbouwconstructies. Zowel de levering en plaatsing, de verwijdering als de huur van stuttings- en schoringsmaterialen zijn subsidiabel. De subsidiëring van de huur van stuttings- en schoringsmaterialen wordt beperkt in duur tot de aanvang van de herbestemmingswerkzaamheden met een maximum van twee jaar na de berekening van het (definitieve) voorstel van subsidiebedrag voor de saneringswerkzaamheden. Bij definitieve levering en plaatsing van de stuttings- en schoringsmaterialen, d.w.z. dat de initiatiefnemer hiervan eigenaar wordt, is de verwijdering ervan niet subsidiabel.

Om de stabiliteit van te behouden constructies te verzekeren, kunnen onder meer de volgende werken gesubsidieerd worden : de bouw van kolommen, balken, muren, lateien en andere elementen die noodzakelijk zijn om te behouden constructies te dragen, evenals het vernieuwen of herstellen van de fundering om het scheuren van dragende muren te voorkomen. Ook de gehele of gedeeltelijke vernieuwing, herstelling en afwerking van gemeenschappelijke muren van aanpalende constructies die vrijkomen door de uitvoering van de saneringswerken, kunnen gesubsidieerd worden. De verzwarening van de fundering omwille van de hogere belasting ten gevolge van de herbestemming en de ruwbouw en de afwerking van nieuwe vloeren zijn evenwel geen sanering en komen dus niet in aanmerking voor subsidiëring.

Om de verdere aftakeling van de te behouden constructies te voorkomen, kunnen onder meer volgende werken gesubsidieerd worden : de opvang en afvoer van het hemelwater, de plaatselijke herstellingen van de dakconstructie, het verhinderen en bestrijden van opstijgend vocht en van de

biologische aantasting van de bouwwerken, het voorlopig regen- en winddicht maken door het tijdelijk afdichten van openingen (b.v. met een plasticfolie) en de instandhouding van deze afdichting. De subsidiëring van de instandhouding van deze afdichting wordt beperkt in duur tot de aanvang van de herbestemmingswerkzaamheden met een maximum van twee jaar na de berekening van het (definitieve) voorstel van subsidiebedrag voor de saneringswerkzaamheden.

3. Indien de herbestemmingswerken zich uitstrekken over een terrein dat groter is dan het perceel dat opgenomen is in de inventaris, kunnen uitsluitend die grondwerken gesubsidieerd worden op het deel van het terrein dat opgenomen is in de inventaris.
4. Hierbij wordt onder meer gedacht aan de verwijdering van asbest en asbesthoudende materialen.

### 3.2 Controle en sanctie.

Artikel 28bis van het besluit bevat een controle- en sanctiebepaling.

### 4. De voorschottenregeling.

In het kader van de uitbetaling van de subsidies kunnen de initiatiefnemers voorschotten krijgen in drie schijven.

Een eerste schijf van 30 % kan worden verkregen wanneer een eensluidend verklaard afschrift van het bevel tot aanvang van de werken wordt ingestuurd.

Wanneer aan de hand van de uitgevoerde werken, zoals blijkt uit de vorderingsstaten en de daarbijbehorende facturen van de aannemer, 75 % van het eerste voorschot overschreden wordt, kan het tweede voorschot, eveneens ten belope van 30 %, worden aangevraagd.

Een derde en laatste voorschot, eveneens ten belope van 30 %, wordt aangevraagd wanneer uit de vorderingsstaten en de daarbijbehorende facturen van de aannemer blijkt dat 75 % van het gecumuleerde voorschot is overschreden.

De bedragen van deze voorschotten worden afgerond tot het lager liggend duizendtal.

Indien uit de eindafrekening blijkt dat de uiteindelijke werkelijk gedragen saneringskosten niet minstens 1 miljoen BEF exclusief BTW bedragen, zullen de



inmiddels uitbetaalde voorschotten teruggevorderd worden. Deze bepaling geldt echter alleen voor de rechtspersonen en de natuurlijke personen bedoeld in artikel 42, § 3, van het decreet.

## **XI. - Onteigening tot algemeen nut**

Alhoewel het decreet uitdrukkelijk de mogelijkheid van een onteigeningsmachtiging vermeldt, zal een dergelijke machtiging slechts met de hoogste omzichtigheid worden verleend, met name :

1. als de eigenaar geen voorstel tot vernieuwing heeft ingediend binnen een periode van 1 jaar vanaf de opname van het onroerend goed in de inventaris;
2. als de vernieuwingswerkzaamheden definitief werden stopgezet zonder dat aan de leegstand en/of verwaarlozing een einde is gekomen.

## **XII. - Slotbepalingen**

De beloften van subsidie die werden verleend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1993 tot regeling van de tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest voor de uitvoering van vernieuwingsprojecten van verlaten bedrijfsruimten worden verder afgehandeld op basis van de bepalingen van dat besluit.

Dit betekent dat de te verlenen subsidies voor saneringswerkzaamheden, waarvoor de verwerving voorafgaandelijk door de minister werd goedgekeurd en gesubsidieerd, eveneens worden berekend op basis van dat besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1993.

Deze omzendbrief vervangt de omzendbrief van 16 juni 1995 betreffende de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Brussel, 10 juni 1999.

De minister vice-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van  
Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening,  
S. Stevaert.

---

Voor vragen en/of opmerkingen over EMIS kunt u mailen naar [emis@vito.be](mailto:emis@vito.be)

