

BISNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is
Principiële goedkeuring

Samenvatting

Het Vlaams Parlement heeft op 10 december 2025 een decreet aangenomen tot wijziging 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 opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft. Naast de opheffing van de subsidiëring voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, werd met dat decreet ook het begrip 'beveiligde zending' ingevoerd om digitale gegevensuitwisseling mogelijk te maken en werd de mogelijkheid ingevoerd om beroep te doen op externe deskundigen die de nodige vaststellingen kunnen doen voor een eventuele registratie in de 'Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten'. Met het voorliggende besluit worden de toepasselijke uitvoeringsbesluiten hierop aangepast.

Daarnaast is er n.a.v. het wijzigingsbesluit van 6 februari 2026 ongerustheid ontstaan over de al dan niet verplichte medewerking van een architect bij een aantal vrijgestelde handelingen met stabiliteitswerken. In afwachting van een aanpassing van de federale architectenwet van 20 februari 1939 wordt thans verduidelijkt dat men een architect dient in te schakelen, als men van de vrijstelling van vergunning wil genieten.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld:

- Omgeving en Natuur (beleidsdomein Omgeving)

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2026/23 van 16 februari 2026.

Het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 12 februari 2026, wordt besproken in punt 3A.

2 INHOUD

C. ALGEMENE TOELICHTING

Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen vormen dikwijls een smet op onze leefomgeving. Zij staan jarenlang te verkommeren en trekken zwerfvuil en vandalisme aan. Deze gebouwen nemen ruimte in die niet gebruikt wordt. Ondertussen blijven we aan de randen van de steden steeds nieuwe gronden bebouwen. Er zijn betere manieren om met onze schaarse Vlaamse ruimte om te gaan.

De Vlaamse overheid neemt sinds 1995 maatregelen (inventaris, heffing en financiële ondersteuning) waarmee zij een bijdrage wil leveren aan het voorkomen van leegstand en verwaarlozing van dit soort bedrijfsgebouwen. Deze maatregelen spitsen zich toe op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten van minimaal 5 aren.

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten voorzag tot eind 2021 in een financiële ondersteuning voor de verwerving en sanering van onroerende goederen die in de inventaris van de leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten werden opgenomen. Sinds de inwerkingtreding van het besluit van 24 september 2021, werd de mogelijkheid van financiële ondersteuning voor de verwerving geschrapt en werden de voorwaarden voor het bekomen van een financiële ondersteuning voor de saneringswerkzaamheden verscherpt. Sindsdien overstijgt de vraag de jaarlijks beschikbare middelen, waardoor de huidige globale impact van de financiële ondersteuning van saneringswerkzaamheden op het halen van de beleidsdoelstellingen eerder beperkt is.

Gelet op de nodige besparingen in de begroting en het gebrek aan beschikbare middelen, wordt ervoor geopteerd om, in uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2024-2029 en de Beleidsnota 2024-2029 Omgeving, in het kader van een grotere selectiviteit met subsidies, de subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen stop te zetten. Deze subsidie, ter waarde van 6,8 miljoen euro kadert binnen het BRV-fonds.

Het decreet van 12 december 2025 tot wijziging 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 opheffing van de subsidie voor de sanering

van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft, heeft deze subsidieregeling reeds opgeheven. Bijgevolg dienen ook 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 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 december 2013 houdende de uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 te worden aangepast.

Naast de opheffing van de subsidiëring voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, werd met het decreet van 12 december 2025 ook het begrip 'beveiligde zending' ingevoerd om digitale gegevensuitwisseling mogelijk te maken en werd de mogelijkheid ingevoerd om beroep te doen op externe deskundigen die de nodige vaststellingen kunnen doen voor een eventuele registratie in de 'Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten'. Met het voorliggende besluit worden de toepasselijke uitvoeringsbesluiten hierop aangepast.

Er worden ook quick-wins naar voor geschoven omwille van een nieuwe digitale toepassing om de gemeentelijke lijst door te geven en om steeds accurate en actuele eigenaarsgegevens ter beschikking te hebben.

Voor een correcte en juridisch sluitende uitvoering van de decretale opdrachten inzake de inventarisatie van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en voor een correcte en veilige verwerking van de betrokken persoonsgegevens overeenkomstig de AVG, is het noodzakelijk dat het Departement Omgeving, als beheerder van de inventaris, beschikt over accurate en actuele eigenaarsgegevens. Deze gegevens zijn essentieel om de inventaris op een betrouwbare en uniforme wijze te kunnen samenstellen en actualiseren.

De toegang tot actuele en correcte eigenaarsgegevens is noodzakelijk voor een rechtszekere betekening van beslissingen aan de betrokken eigenaars inzake registratie, beroepen, schrappingen, opschortingen en derden-bezwaren. Zonder toegang tot juiste eigenaarsgegevens kan het departement Omgeving zijn decretale taken niet naar behoren uitvoeren en ontstaat er een risico op procedurefouten, ongeldige kennisgevingen en een gebrek aan rechtszekerheid voor alle betrokken partijen.

Een grondige hervorming van het decreet en uitvoeringsbesluit is met dit wijzigingsbesluit niet aan de orde. Dit wordt met een afzonderlijk traject opgenomen in het kader van de conceptnota 'Hervorming van regelgeving, processen en procedures inzake de registratie leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten' van 5 december 2025 (VR 2025 0512 MED.0490/1TER).

D. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

➤ **Wijzigingen 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**

Artikel 1

Dit artikel heft de definitie van "basisstudie" op, aangezien deze enkel belang heeft in het kader van de subsidieregeling voor saneringswerkzaamheden.

Daarnaast wordt ook in de definitie van het begrip 'inventaris' de verwijzing naar de financiële steun geschrapt.

Artikel 2

In het kader van administratieve vereenvoudiging, worden een aantal gegevens die in de gemeentelijke lijst van de leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten moeten worden opgenomen geschrapt. De gevraagde gegevens zijn ter beschikking en dienen daarom niet door de gemeenten te worden aangeleverd.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat de te vermelden gegevens in de gemeentelijke lijst over de totale vloeroppervlakte met het werkelijke benuttingspercentage in geval van leegstand enkel betrekking hebben op de bedrijfsgebouwen en niet op de bedrijfsruimte. Er is immers sprake van een geheel of gedeeltelijke leegstaande bedrijfsruimte vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet wordt benut.

De formulering van punt 7 wordt afgestemd met artikel 2, §2, van het BVR van 1 juli 1997 door te verduidelijken dat voor het bepalen van de activiteit(en), naast de laatste economische activiteit, ook de functie die aan nieuwe bedrijfsgebouwen in de uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd gegeven, bepalend kan zijn.

Artikel 3

Om in lijn te zijn met de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) (hierna: AVG) wordt een extra artikel ingelast in het besluit. Zo wordt uitdrukkelijk bepaald dat het Departement als beheerder van de inventaris leegstand eveneens de verwerkingsverantwoordelijke is in de zin van artikel 4,7 f) AVG. Om deze taak efficiënt te kunnen vervullen heeft het departement accurate en actuele eigenaarsgegevens gekoppeld aan de accurate kadastrale gegevens nodig gedurende het gehele proces van het beheer van de inventaris, met name de opname in de inventaris van de betrokken bedrijfsruimten, de betekening van beslissingen aan de betrokken eigenaars inzake registratie, beroepen, schrappingen, opschortingen en derden-bezwaren.

De volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

1° de identificatiegegevens van de eigenaar(s), vermeld in artikel 2, 9° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Concreet betreft dit de identificatie van de houder van een zakelijk recht op een bedrijfsgebouw, met name de houder van de volle eigendom, het vruchtgebruik, de erfpacht, het recht van opstal. Om een geldige registratie van de bedrijfsruimte in de inventaris te doen, is het dan ook nodig om het type en aandeel van de geldende zakelijke rechten op een bedrijfsgebouw te kennen. Hierbij wordt het rijkregisternummer gebruikt om een eigenaar van betrokken perceel op een unieke wijze te kunnen identificeren.

2° het bedrag van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond van het perceel en van de gebouwen op het perceel is nodig voor het bepalen van de leegstandsheffing.

3° de kadastrale gegevens (ligging en oppervlakte). Concreet betreft dit de volgende gegevens van een perceel: de kadastrale afdeling, de sectie, het grondnummer, het bisnummer, de letter-exponent, het cijfer-exponent en de partitienummers maar ook de kadastrale oppervlakte van het perceel. Ook wordt de historiek van een perceel opgevraagd, met name wijzigingen in de aard of oppervlakte van het perceel, splitsingen of samenvoegingen van percelen en wijzigingen in de eigendomstoestand. Zo zijn naast de correcte eigendomstoestand ook wijzigingen in het perceel noodzakelijk om te beoordelen of een (deel van het) perceel opnieuw moet worden opgenomen in de inventaris overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 tot en met 8 van het besluit van 1 juli 1997. Een heffing wordt slechts opgelegd na 3 jaar opeenvolgende opname in de inventaris. Bij mutaties van het perceel moet de historiek van de betrokken percelen nagegaan kunnen worden gezien er bij een splitsing of andere mutatie plaatsvinden waardoor de bedrijfsruimte mogelijk niet meer binnen het toepassingsgebied van het leegstandsdecreet valt.

Volgende diensten van het Departement zullen enkel toegang hebben tot de gevraagde persoonsgegevens, met name de personeelsleden van de afdeling Instrumenten en Programmatie van

het departement die instaan voor de uitvoering van het proces leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en de personeelsleden van team digitalisering van het departement die instaan voor de ontwikkeling en het onderhoud van de bedrijfsapplicatie van de inventaris.

Het Departement deelt de opgevraagde persoonsgegevens met de betrokken gemeenten en provinciale ontwikkelingsmaatschappijen gelet op de rol die ze hebben bij de opmaak van het attest van de burgemeester (schrappingsaanvraag) en opschorting inzake leegstaande, niet verwaarloosde bedrijfsruimten alsook met VLABEL voor inkohiering en invordering van de leegstandsheffing na drie jaar opname van een bedrijfsruimte in de inventaris.

De persoonsgegevens worden door het departement 30 jaar bewaard. De termijn neemt een aanvang vanaf de inning van de leegstandsheffing. Een termijn van 30 jaar is gerechtvaardigd gezien de betrokken heffing gebaseerd is op het zakelijk recht. Het gehele dossier in de inventaris is aan deze bewaartermijn gehouden.

Artikel 4, 5 en 6 (beveiligde zending)

Als gevolg van de invoering van een definitie van **beveiligde zending** in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, kan de Vlaamse Regering ook digitale betekeningswijzen als beveiligde zending toelaten, teneinde de digitalisering van de inventarisatieprocedure te verwezenlijken. 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 dient hieraan ook aangepast te worden.

Artikel 7 (voorwaarden voor aanstelling externe deskundigen)

Ter uitvoering van artikel 4 van het decreet van 12 december 2025 tot wijziging 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 betreft de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, wordt een nieuwe bepaling ingevoerd met de uitwerking van de voorwaarden om als externe deskundige te kunnen worden aangesteld.

De eerste paragraaf verduidelijkt wie als externe deskundige beschouwd wordt. Hierbij wordt verwezen naar artikel 4, tweede lid, van het decreet van 19 april 1995:

“De Vlaamse Regering machtigt personeelsleden van het departement of van andere overheidsinstanties om de nodige vaststellingen te doen. Ze krijgen daarvoor toegang tot alle bedrijfsruimten en bedrijfsgebouwen. Het departement kan voor die taken ook een beroep doen op externe deskundigen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor het beroep op externe deskundigen. Het departement maakt op zijn website bekend op welke personeelsleden van andere overheidsinstanties en op welke externe deskundigen het een beroep doet..”

Paragraaf 2 somt de vereisten van diploma of relevante beroepservaring op om als externe deskundige te kunnen worden aangesteld. Er werd geopteerd voor een diploma of getuigschrift dat toegang heeft tot niveau B, aangezien dit overeenstemt met de uitoefening van een functie als deskundige in rang B1 deskundige, rang B2 hoofddeskundige of rang B3 leidinggevend deskundige in de zin van het Vlaams Personeelsstatuut.

Verder bevat een derde paragraaf de deontologische plichten van de externe deskundige tijdens de uitvoering van zijn taken. Deze modaliteiten zijn dezelfde als voor personeelsleden van de diensten van de Vlaamse overheid. Ook worden de taken van de externe deskundigen omschreven, dewelke verband houden met het vaststellen van leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten en bedrijfsgebouwen in het kader van registratiebeslissingen. De gemachtigde personeelsleden van het departement Omgeving behouden het toezicht over de einduitspraak.

Tot slot wordt in een vierde paragraaf bepaald dat het aanstellingsbesluit de uitdrukkelijke bevoegdheid moet omvatten om als externe deskundige vaststellingen te kunnen doen en moet de

externe deskundige zich tijdens de uitoefening van zijn opdracht kunnen legitimeren via een (papieren of digitale) legitimatiekaart of aanstellingsbewijs.

Artikel 8 en 9 (beveiligde zending)

Zie toelichting onder artikel 4, 5 en 6.

Artikel 10

In bepaalde beroepen tegen registratiebeslissingen wordt ook het woord 'schrapping' vermeld, waardoor discussie ontstaat of het om een beroep tegen een registratiebeslissing dan wel om een aanvraag tot schrapping gaat. De termijn om over de aanvraag tot schrapping te beslissen is dan vaak verstreken, waardoor de schrapping wordt geacht te zijn aanvaard. Om komaf te maken met dergelijke situaties, voert dit artikel een herinneringsbrief in voor de aanvragen tot schrapping waarbij niet binnen 30 dagen een beslissing werd genomen.

Artikel 11

Dit artikel schrapt de bepalingen die betrekking hebben op de subsidie voor de saneringswerkzaamheden.

Artikel 12

Dit artikel schrapt de onderdelen uit de opsomming die verwijzen naar de subsidieregeling.

Artikel 13

Dit artikel schrapt de bepalingen die betrekking hebben op de subsidie voor de saneringswerkzaamheden.

➤ Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is

Artikel 14 en 15

Op 6 februari heeft de Vlaamse Regering binnenverbouwingen met stabiliteitswerken en gevel- en dakwijzigingen met stabiliteitswerken vrijgesteld van vergunning. Voorheen waren deze handelingen meldingsplichtig. Binnenverbouwingen en werken aan gevels en daken hebben geen of nauwelijks ruimtelijke impact zodat het de logica zelve is om deze handelingen vrij te stellen van vergunningsplicht.

Er is naar aanleiding van dit wijzigingsbesluit van 6 februari 2026 evenwel ongerustheid ontstaan over de al dan niet verplichte medewerking van een architect bij vrijgestelde handelingen. Het is de bevoegdheid van de federale wetgever om de gevallen te bepalen waarin de medewerking van een architect vereist is. De Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect is duidelijk aan een actualisatie toe. De Vlaamse Raad van de Orde van Architecten heeft op 6 maart 2026 haar visienota voorgesteld met concrete voorstellen tot modernisering van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en het beroep van architect. (<https://www.architect.be/nieuws/vlaamse-raad-van-de-orde-van-architecten-presenteert-voorstel-tot-grondige-modernisering-van>)

Ook de verzekeringsplicht van de verschillende actoren in de bouw en de daaraan verbonden consumentenbescherming is federale materie.

In afwachting van een federaal initiatief om een en ander te optimaliseren wordt er met de voorgestelde wijzigingen in dit ontwerpbesluit voor gezorgd dat de vrijstelling van de vergunningsplicht voor stabiliteitswerken geen incidentie heeft op de verplichte medewerking van de architect. Daarom wordt aan de vrijstelling voor stabiliteitswerken uitdrukkelijk de voorwaarde

gekoppeld dat de vrijstelling alleen geldt als een architect wordt aangesteld voor het ontwerp en de controle van de handelingen.

➤ **Wijzigingen van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013**

Artikel 16

De ingevoerde definitie van beveiligde zending in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt eveneens overgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013.

Zie hiervoor de toelichting onder artikel 4, 5 en 6

Daarnaast wordt een onderdeel uit een opsomming dat verband houdt met de subsidie voor de saneringswerkzaamheden opgeheven.

Dit artikel schrapt ook de volledigheidverklaring van de opschortingsaanvraag door meteen te behandelen of te weigeren. Tijdens de behandeling worden eventueel bijkomende documenten opgevraagd. Dit is een administratieve vereenvoudiging.

Artikel 17 (beveiligde zending)

Artikel 18 (beveiligde zending)

Zie toelichting onder artikel 4, 5, 6 en 13.

➤ **Slotbepalingen**

Artikel 19 (inwerkingtreding)

Aangezien met voorliggend besluit nu ook in 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 begrip 'beveiligde zending' werd ingevoerd, kunnen de decretale aanpassingen in dat verband in werking treden samen met artikel 4 van dit wijzigingsbesluit.

Artikel 1, 11, 12, 13 en 16, 2°, hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2025. Aangezien deze bepalingen betrekking hebben op de afschaffing van de subsidie voor de saneringswerkzaamheden, die vanaf 1 januari 2025 met het decreet van 12 december 2025 tot wijziging 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 opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft, in werking trad, moet ook voor deze bepalingen de datum van inwerkingtreding naar 1 januari 2025 worden gebracht.

Artikel 7, dat betrekking heeft op de voorwaarden om als externe deskundige te kunnen worden aangesteld, heeft uitwerking met ingang van 22 december 2025. Het treedt in werking op de datum van inwerkingtreding van artikel 4 van het decreet van 12 december 2025 tot wijziging 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 opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft, zijnde 22 december 2025.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Onderhavig besluit geeft uitvoering aan het decreet van 12 december 2025 tot wijziging 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 opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft. De budgettaire impact vloeit bijgevolg voort uit het decreet van 12 december 2025.

Daarnaast kan ook verwezen worden naar de Beleids- en begrotingstoelichting Omgeving 2025 waarin de stopzetting van de subsidiering voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen ter waarde van 6,8 miljoen euro is voorzien voor aanvragen vanaf januari 2025.” (Rubriek ISE Themaoverschrijdend instrumentarium, SD 4: Een haalbaar omgevingsbeleid, OD 4.1: Publieke middelen effectief inzetten)

➤ Stopzetting van de subsidies

Van de ontvangsten van leegstandheffingen en van het saldo uit het Vernieuwingsfonds wordt vanaf het begrotingsjaar 2025 jaarlijks 6.800.000 euro afgeroomd.

De resterende financiële middelen voor Leegstand zullen nog uitsluitend worden ingezet voor de ondersteuning van het inventarisatieproces:

- ontwikkeling en onderhoud dataplatform leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
- terreincontroles (zie ook volgend punt)

Er worden vanaf 2025 geen middelen meer ingezet voor financiële ondersteuning van saneringswerkzaamheden, noch voor nieuwe dossiers noch voor meerkosten die vanaf 2025 worden vastgesteld bij lopende dossiers. De vóór 2025 principieel goedgekeurde meerwerken en verrekeningen die voortvloeien uit de toepassing van de contractuele bepalingen kunnen bij de eindafrekening van een lopend dossier wel nog aanleiding geven tot een bijkomende subsidie voor dat dossier.

➤ Beroep doen op externe deskundigen

Er vonden het voorbije jaar ongeveer 300 plaatsbezoeken plaats door een externe partij, met een kost van ongeveer 250 euro excl. BTW per plaatsbezoek.

Dit maakt een kost van ongeveer 75.000 euro excl BTW per jaar (ongeveer 91.000 euro incl BTW).

➤ Beveiligde zending (ipv aangetekend)

De kost per aangetekende zending bedraagt 7,5 euro.

Ongeveer de helft van de eigenaars is rechtspersoon, die thans verplicht zijn e-box te gebruiken.

Er zijn ongeveer 2700 panden, met gemiddeld 2 eigenaars.

Dit betekent een kostenbesparing van ongeveer 2700 aangetekende zendingen minder. (2.700 x 7,50 = 20.250 €)

Bovendien zorgt deze wijziging ook tot een lastenvermindering binnen het departement qua administratie.

Op 12 februari 2026 verleende de Inspectie van Financiën een gunstig advies aan voorliggend wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering.

Conform artikel 31, §2 van het besluit Vlaamse Codex Overheidsfinanciën is het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, niet vereist.

Daarnaast werd ook een bepaling rond gegevensverwerking toegevoegd, om in lijn te zijn met de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) (hierna: AVG).

Deze bepaling heeft geen budgettaire impact.

De bepaling rond de medewerking van architect was opgenomen in het dossier dat aan IF werd voorgelegd in het kader van het besluit van 6 februari 2026 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

De Inspecteur heeft zich over dit punt niet uitgesproken, het dossier zelf werd gunstig geadviseerd, zonder dat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, vereist was.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De tijd die vrijkomt bij de behandeling van subsidiedossiers kan worden gebruikt voor de opmaak van inventaris en terreincontroles. Beide behoren tot de reguliere taken van het departement Omgeving.

Het beroep op externe deskundigen heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid. Deze bieden ondersteuning aan huidig personeel, maar veroorzaakt geen meer/minder VTE.

Het werken met een beveiligde zending i.p.v. een aangetekende zending zorgt voor een beperkte lastenvermindering binnen het departement qua administratie. De tijd die vrijkomt kan worden gebruikt voor de opmaak van inventaris en terreincontroles.

Daarnaast werd ook een bepaling rond gegevensverwerking toegevoegd, om in lijn te zijn met de AVG. Deze bepaling heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

Daarnaast voegt voorliggend besluit een voorwaarde toe aan de mogelijkheid voor vrijstelling rond binnenverbouwingen en handelingen aan gevels en daken.

Deze wijziging situeert zich op gemeentelijk niveau. Dit aspect van het voorontwerp van besluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Dit ontwerpbesluit zorgt ervoor dat de gegevensuitwisseling in het kader van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten in de toekomst digitaal zal kunnen verlopen. Dit heeft een (beperkt) positieve impact voor gemeenten.

Bij de opvolging van de uitvoering van gesubsidieerde saneringswerkzaamheden is een rol toebedeeld aan de stad of gemeente waar de werken zich situeren. Artikel 23 van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 bepaalt dat de subsidieontvanger bij zijn aan het Departement Omgeving gerichte aanvragen tot uitbetaling van de subsidie, verklaringen van de burgemeester dient bij te voegen die de uitvoeringsgraad van de saneringswerken bevestigen. Het betreft in concreto verklaringen die door de subsidieontvanger zijn bij te voegen bij zijn aanvraag tot 2^e voorschotbetaling en bij zijn aanvraag tot de saldo-betaling. Deze werklust valt weg.

Daarnaast werd ook een bepaling rond gegevensverwerking toegevoegd, om in lijn te zijn met de AVG. Deze bepaling heeft geen impact op de lokale en provinciale besturen.

Daarnaast voegt voorliggend besluit een voorwaarde toe aan de mogelijkheid voor vrijstelling rond binnenverbouwingen en handelingen aan gevels en daken over de verplichte medewerking van een architect. Het ontwerpbesluit heeft geen weerslag op het personeel, werkingsuitgaven, investeringen, schulden of ontvangsten van provinciale besturen.

4 VERDER TRAJECT

Het bijgaande voorontwerp van besluit zal na principiële goedkeuring achtereenvolgens voor advies voorgelegd worden aan de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC) en de Raad van State. Het advies van de Raad zal slechts ingewonnen worden zonder nieuwe agendering op de Vlaamse Regering als het advies van de VTC geen aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van besluit;

2° de Vlaamse minister, bevoegd voor omgeving:

- te gelasten over voornoemd voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC),
- te machtigen te beoordelen of voornoemde mededeling en advies aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst; te gelasten over voornoemd voorontwerp van besluit het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, zoals bepaald in artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State als de minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst..

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS

Bijlagen:

- Ontwerp 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 en het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is
- Het advies van de Inspectie van Financiën d.d. 12 februari 2026.