



**Vlaanderen**  
is ondernemen

# Aankoop en transformatie handelspanden en bedrijfsruimten in de kern

HANDLEIDING BIJ HET INDIENEN EN BEHEER VAN EEN  
PROJECTVOORSTEL

# 1. Beoogde projecten

Basisidee: leegstaande of vrijkomende handelspanden en bedrijfsruimten in de kern als opportuniteit voor nieuwe werklocaties en bruisende buurten

Leegstaande of vrijkomende panden kunnen bijdragen aan de creatie van nieuwe economische bedrijvigheid. De herinvulling van leegstaande bedrijfsruimten, in het bijzonder ook van de leegstaande handelspanden, kadert binnen een nieuwe visie op de bedrijvige kern: het samen sporen van wonen, werken en winkelen met horeca en vrijetijdsbeleving.

Deze beleidsvisie spoort goed met één van de grote bekommernissen van de gemeenten vandaag, met name de leegstand in de handelskern. Mede door de toegenomen e-commerce is een herinvulling van alle leegstaande of leegkomende handelspanden met winkels geen realistische ambitie. Een andere invulling van veel panden is bijgevolg aan de orde. In de winkelstraten moet het de ambitie zijn om leegstaande handelspanden een nieuwe toekomst te geven die bijdraagt tot een levendige kern. Vaak worden leegstaande handelspanden te snel omgevormd tot woningen.

Voor een aantal detailhandelaars is het (qua vastgoed) goedkoper en commercieel interessanter gebleken – o.a. omwille van de gemakkelijke autobereikbaarheid - zich buiten de kernen in de nabijheid van alsmaar nieuwe, bijkomende retailclusters te vestigen. Ook horecazaken dreigen die trend te volgen. Het komt er dus op aan de ‘kernen’ (delen van agglomeraties, maar ook randstedelijke buurten...) voldoende bruisend, bereikbaar en betaalbaar te houden om het wegtrekken van handelszaken tegen te gaan.

Tegelijk zijn er veel andere economische activiteiten die wel verweven zouden kunnen worden in de kernen of meer algemeen in het woonwerkweefsel. Vrijkomende bedrijfsruimten worden echter al te vaak herbestemd/heringevuld met woningen, appartementen, lofts... en soms ook met retail op plekken die daar minder voor geschikt zijn. Die dynamiek is voor een belangrijk deel te wijten aan de vastgoedlogica, namelijk meer zekerheid en hogere rendementen voor andere functies dan bedrijfsactiviteiten.

Naast regulerend optreden kan een gemeente ook een selectief actief grond- en pandenbeleid voeren. Grondposities en eigenaarschap zijn geen doel op zich maar kunnen soms net die hefboomen bieden om effectiever in te grijpen, in een burgerrechtelijke context. Maar dit vergt middelen. Naar aanleiding van het relanceplan “Vlaamse Veerkracht” werden daarom middelen voorzien om gemeenten ook financieel te ondersteunen die op basis van hun visie op “bedrijvige kernen”, zelf leegstaande handelspanden of bedrijfsruimten in de kern willen verwerven en desgevallend transformeren.

Aankopen van leegstaande of vrijkomende bedrijfsruimten die passen in een leegstandsbeleid dat zorgt voor het behoud van betaalbare werklocaties en specifieke vestigingsmilieus, een beter functioneren van het handelsgebeuren m.i.v. de ondersteuning van de stedelijke logistiek, mogelijkheden rond vergroening, parkeren, voorzieningen (kinderopvang, toiletten...) en voor interessant tijdelijk gebruik, bijvoorbeeld n.a.v. evenementen... kunnen daarom rekenen op subsidies. Ook de kosten van de transformatie komen in aanmerking voor subsidiëring.

Voorbeelden van de hefboomfunctie van door het lokaal bestuur of een leegstandsbeheerorganisatie verworven bedrijfsruimten/handelspanden:

- Ter versterking van de handelskern kunnen verworven panden ingezet worden om beter te kunnen sturen op het gewenste type handelszaken, om panden te vergroten of verkleinen, om ideeën zoals wisselwinkels mogelijk te maken, om starters een kans te geven aan redelijke huurtarieven een

winkel te beginnen, om nieuwe retailconcepten, nieuwe businessmodellen (circulaire zoals repaircafés, retail gericht op beleving, ...) te laten uitproberen.

- Ter ondersteuning van de stedelijke distributie kunnen panden op daartoe goed gesitueerde locaties voorbehouden worden als stadsrandmagazijn of microhub voor een meer efficiënte/duurzame beleving van handelszaken of als afhaalpunt.
- Verworven panden kunnen een rol spelen om allerlei vormen van ‘tijdelijk gebruik’ onderdak te bieden, bijvoorbeeld stockage voor evenementen of meer structureel als vestigingsmilieu voor starters, voor de creatieve sector...
- Zelfs een afbraak van een pand en omvorming tot een aantrekkelijk plein of strategische verbinding tussen twee delen van de handelskern kan een substantiële bijdrage leveren tot de versterking van de kern.
- Grootschaliger zouden verworven bedrijfsruimten ook ingebracht kunnen worden (en het daarmee van de grond proberen te krijgen) in een ‘patrimoniumvennootschap’ waarbij een hele reeks verweven werklocaties gezamenlijk beheerd worden om verhuis van bedrijven tussen geschikte werklocaties te faciliteren. Bij dergelijke initiatieven is het de bedoeling dat bedrijven die hun activiteiten stopzetten ervoor kunnen opteren hun eigendom in te brengen in een dergelijke vennootschap in ruil voor aandelen i.p.v. die eigendom individueel te gaan vermarkten of herontwikkelen en daarbij vaak mikken op een andere invulling dan bedrijvigheid om een groter vastgoedrendement te kunnen bekomen maar waardoor al tal van verweven/stedelijke werklocaties voor bedrijvigheid verloren gegaan zijn.

## Mogelijkheden/beperkingen conform het ministerieel besluit

### *Wie mag indienen/wie komt in aanmerking voor subsidie?*

De oproep richt zich uitsluitend naar de gemeenten. Het zijn immers in de eerste plaats de gemeenten die bevoegd zijn om een leegstandsbeleid te voeren en een visie ontwikkelen over de bedrijvige kern. Voor de uitvoering van het project kan de gemeente wel beroep doen op een intercommunale, gemeentelijk autonoom bedrijf of een leegstandsbeheerorganisatie. Het is wel belangrijk dat die afspraken goed (contractueel) vastgelegd zijn en dat de informatie hierover wordt verstrekt - opgeladen in de applicatie, zie verder - bij de aanvraag.

### *Beoogd doel?*

Elk projectvoorstel moet ingediend worden met het oog op het stimuleren en faciliteren van de versterking van het economische weefsel of het ondernemerschap in de kern. Enkel de realisatie van dit beoogde doel rechtvaardigt de subsidie. Er wordt m.a.w. geen subsidie toegekend voor een loutere vastgoedtransactie. De aankopen moeten passen in een leegstandsbeleid of activeringsbeleid voor het kerngebied dat zorgt voor het behoud van betaalbare werklocaties en specifieke vestigingsmilieus, een beter functioneren van het handelsgebeuren m.i.v. de ondersteuning van de stedelijke logistiek, mogelijkheden rond vergroening, parkeren, voorzieningen (kinderopvang, toiletten...) en voor interessant tijdelijk gebruik, bijvoorbeeld n.a.v. evenementen.

Blijkt een voorgenomen project toch niet te kunnen, dan zal de gemeente een gewijzigd projectvoorstel moeten uitwerken en laten goedkeuren door de minister. Het beoogde doel zelf kan evenwel ruim zijn. In de aanvraagapplicatie zijn een aantal opties opgenomen, zoals hoger ook beschreven. Behoort het beoogde projectvoorstel niet tot een van deze categorieën, dan zal in de motivatie goed moeten uitgelegd worden hoe het projectvoorstel kan bijdragen aan de versterking van de bedrijvige kern. Sowieso is een toelichting nodig over de reden waarom de aankoop en desgevallend transformatie van het desbetreffende pand een hefboom kan zijn voor het stimuleren en de versterking van de bedrijvige kern. Het project dient dus een

duidelijke focus van economisch stimulansbeleid te bevatten, maar verwevenheid van economische en niet-economische functies is toegestaan

Deze stimulerende of faciliterende actie moet duidelijk zijn en moet ook op relatief korte termijn uitgevoerd worden, ook wanneer enkel subsidies worden gevraagd voor een aankoop. In dat geval zal er na 2 jaar geëvalueerd worden of het voorgenomen project effectief in uitvoering is of uitgevoerd is. Als er ook subsidie voor de transformatiekosten wordt gevraagd, gebeurt die evaluatie bij de eindafrekening van de werken.

*Welke panden komen in aanmerking?*

Een ingediend voorstel moet een concreet pand betreffen waarvoor de gemeente al beslist heeft een bod uit te brengen, maar het/de pand(en) hoeven (nog) niet leeg te staan, niet voor te komen in het leegstandsregister. Het kan best zijn dat een pand te koop staat en op dat moment nog niet leeg staat, maar wel vrijkomt op korte termijn. Deze panden zijn dus niet uitgesloten. In principe kunnen ook alle panden die geschikt zijn voor handel en andere bedrijfsactiviteiten, dus ook oude postgebouwen enz. in aanmerking komen. De panden of bedrijfsruimten moeten wel vergund kunnen worden voor een economische functie. Dus bijvoorbeeld leegstaande bedrijfsgebouwen in het agrarisch gebied zijn uitgesloten. We gaan ervan uit dat gemeenten de vergunbaarheid wel kunnen inschatten. Mocht er later toch een probleem zijn voor het verkrijgen van de vergunning, dan kan een wijzigingsvoorstel worden voorgelegd en besproken met VLAIO.

Het project moet bijdragen aan bedrijvige kern. Dat impliceert dat ook het aan te kopen en of te transformeren pand gelegen is in de kern. Het formeel afbakenen van een kerngebied of kernwinkelgebied (cfr. het decreet integraal handelsbeleid) is geen vereiste. Een gemeente kan ervoor opteren om naast de historische kern of het kernwinkelgebied ook andere bruisende buurten of bedrijvige buurten na te streven. In essentie moet het wel gaan om buurten of kernen binnen de bebouwde kom.

Voor een aankoop van een pand (en eventueel ook voor de latere verkoop ervan) houdt de gemeente of de begunstigde rekening met de volgende omzendbrief over de transacties van onroerende goederen: <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1031724&datum=&geannoteerd=false&print=false> Als de gemeente wil afwijken van het schattingsverslag, is de gemeente verplicht dit te motiveren en deze motivatie op te laden in de aanvraagapplicatie.

## 2. Projectbegroting en subsidiabele kosten

*Relevantie van een projectbegroting*

Een projectvoorstel moet onderbouwd zijn door een projectbegroting. De projectbegroting biedt een overzicht van alle kosten, opbrengsten en financieringsbronnen die betrekking hebben op het project, dus niet enkel van de subsidiabele kosten. Aan de hand van de projectbegroting kan geëvalueerd worden of de motivatie voor het projectvoorstel in overeenstemming is met de kosten die in het kader van het project gemaakt gaan worden. Ook kan ingeschat worden of het projectvoorstel haalbaar is binnen de relatief korte projectperiode en in hoeverre er ook opbrengsten zijn tijdens of na de uitvoering van het project. Het detailniveau van de projectbegroting moet een dergelijke beoordeling toelaten.

Het kan best zijn dat het niet de bedoeling is van de gemeente om het bedrijfsgebouw permanent in bezit te houden maar wel om het, eventueel na transformatie, opnieuw ter beschikking te stellen van ondernemers. Dat is perfect mogelijk als daarmee het beoogde doel gerealiseerd kan worden. Wanneer een begunstigde van een subsidie binnen de 7 jaar na de aankoop van het pand het pand opnieuw verkoopt voor een hoger bedrag dan het bedrag op basis waarvan de subsidie werd toegekend, dient de subsidie te worden

teruggestort, tenzij de begunstigde een investeringsplan voorlegt waarin men aangeeft hoe de subsidie wordt geherinvesteerd in kernversterking.

Er is een sjabloon voorzien om informatie over kosten en inkomsten weer te geven.

### *Subsidiabele kosten*

De subsidiabele kosten zijn beperkt tot de aankoopkosten en de transformatiekosten. Bij de transformatiekosten gaat het typisch om onroerende investeringen, kosten eigen aan de verhuurder of andere kosten om het beoogde doel te kunnen realiseren. Het subsidiepercentage is 30% van deze subsidiabele kosten met een maximum van 500.000 euro voor een project.

Elke gemeente kan projectvoorstellen indienen tot het maximum subsidiebedrag van 500.000 euro (per gemeente) is bereikt.. Als naast een subsidie voor aankoopkosten ook een subsidie voor transformatiekosten gevraagd wordt, moet de gemeente wel kunnen aangeven dat de werken op relatief korte termijn, d.w.z. binnen de 2 jaar na de betekening van de subsidie kunnen uitgevoerd worden. Een gemeente kan er dus voor kiezen om enkel subsidie te vragen voor de aankoopkosten of voor aankoopkosten en transformatiekosten of komt enkel in aanmerking voor transformatiekosten. Dat laatste is het geval als het pand al verworven is op het moment van de indiening van het dossier. Dat wil zeggen dat de authentieke akte al is verleden.

In de projectbegroting moeten de verschillende werken en kosten geraamd worden zodat vooraf kan geverifieerd worden of het effectief om subsidiabele transformatiekosten gaat. Dit vermijdt dat achteraf subsidies voor niet-subsidiabele kosten teruggevorderd zouden moeten worden.

Registratierechten, notariskosten en BTW zijn niet subsidiabel!

In de projectbegroting moeten ook de eventueel andere financieringsbronnen voor het project en de eventuele geraamde opbrengsten vermeld worden. Er is uitdrukkelijk gestipuleerd dat er geen cumuleerbaar mogelijk is met de subsidies die zouden worden bekomen op basis van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

## 3. Hoe een projectvoorstel indienen?

De subsidie 'Aankoop en transformatie van handelspanden en bedrijfsruimten in de kern' vraag je hier aan: [www.vlaio.be/kernversterking](http://www.vlaio.be/kernversterking).

Een aanvraag indienen per post of via e-mail is niet mogelijk. Een projectvoorstel kan doorlopend ingediend worden vanaf 1 april 2021 en tot en met 1 december 2022.

**Volg de stappen hieronder om je aan te melden en jouw subsidie aan te vragen.**

- AANMELDEN

Om een subsidieaanvraag te kunnen indienen, moet je je eerst aanmelden bij de website van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Je wordt hier automatisch naartoe geleid via bovenstaande link.

De 'aanvrager', met name de gemeente, vult hiertoe haar ondernemingsnummer (KBO) in, evenals de naam en mailadres van een contactpersoon binnen de gemeente.

Vervolgens krijgt de contactpersoon een e-mail toegestuurd met daarin een gepersonaliseerde link naar de aanvraag. Dit bericht dient zorgvuldig bewaard te worden. Immers zolang de aanvraag niet definitief wordt ingediend, kan men nog steeds via de link in het betreffende bericht naar de aanvraag terugkeren.

Indien men na 15 minuten nog geen mail ontvangen heeft, kan contact opgenomen worden via [handelskernversterking@vlaio.be](mailto:handelskernversterking@vlaio.be).

- EEN ONLINE AANVRAAG INDIENEN

Via de gepersonaliseerde link start men de aanvraag tot subsidie.

Het indienen van de subsidieaanvraag verloopt via 9 opeenvolgende stappen. Na elke stap worden de ingevulde gegevens van de aanvraag automatisch opgeslagen zodat je er later kan aan verder werken. Eens je aanvraag is ingediend, kan je niets meer wijzigen.

Hierna volgt een korte toelichting per in te vullen stap/tabblad:

- 1) In een eerste stap dienen het rekeningnummer voor uitbetaling van de subsidie en nadere contactgegevens van de gemeentelijke contactpersoon te worden ingevuld. Indien de steun wordt aangevraagd voor een 'andere begunstigde' (bv. een autonoom gemeentebedrijf), word je doorverwezen naar stap 2 waarbij het betreffende ondernemingsnummer, rekeningnummer voor uitbetaling van de subsidie, gegevens contactpersoon dienen ingevuld te worden. Belangrijk hierbij is dat een akkoord van de gemeente met de begunstigde dient opgeladen te worden als bijlage, waarin vermeld wordt dat de begunstigde het project zal uitvoeren.
- 2) Indien de aanvrager de gemeente betreft dan komt men automatisch bij stap 3 terecht. Hier dienen de gegevens van het te subsidiëren pand te worden ingevuld, waaronder het kadastraal perceelnummer en de oorspronkelijke functie van het pand.
- 3) De uiteenzetting van het beoogde project gebeurt bij stap 4. Hiertoe dient men een motivatienota en een projectplanning als bijlage op te laden.
- 4) De subsidiabele kosten dienen ingevuld te worden bij stap 5/stap 6. Hier kunnen de aankoopkosten en/of transformatiekosten (zoals hierboven omstandig omschreven) worden ingevuld. Opmerking: indien men slechts voor één van de beide kosten subsidies wil aanvragen, dient men bij de andere kost het bedrag 0 in te vullen.
- 5) Onder stap 7 dienen de nodige stavingstukken ter onderbouwing van de aangevraagde subsidie als bijlage opgeladen te worden. Onder andere een gedetailleerde projectbegroting (zoals hierboven eveneens omstandig omschreven), besluit bindend bod en schattingsverslag (bij aankoopkosten), ... dienen als bijlage opgeladen te worden.
- 6) Onder stap 8 kan enkel de burgemeester of de algemeen directeur van de organisatie zich akkoord verklaren dat alle ingevulde gegevens en documenten naar waarheid, correctheid en volledigheid zijn ingevuld. Laatstgenoemden verbinden zich er tevens toe alle nodige bijkomende inlichtingen te verschaffen en het Agentschap Innoveren en Ondernemen onmiddellijk op de hoogte te brengen indien er zich belangrijke wijzigingen tijdens het ingediende project zouden voordoen.
- 7) Tot slot wordt bij stap 9 een overzicht gegeven van de ingevulde gegevens en dient men finaal te bevestigen.

- OPVOLGING

Na het indienen van de subsidieaanvraag krijg je van het Agentschap Innoveren en Ondernemen een automatische ontvangstbevestiging via e-mail met als bijlage een samenvatting van je ingediende subsidieaanvraag.

## 4. Beslissingsproces

Na indiening van een dossier screent het Agentschap Innoveren en Ondernemen of het dossier volledig en ontvankelijk is. Als een dossier onvolledig of onontvankelijk is, wordt met de gemeente contact opgenomen, respectievelijk krijgt de gemeente hier een melding over.

Ontvankelijke projectvoorstellen worden gegroepeerd in functie van de beoordeling van de gegrondheid door een jury. Op de VLAIO-website zullen de data van de juryberaadslagingen aangekondigd worden, minstens 4 keer per jaar, mogelijkerwijze worden de data ingepland in functie van het aantal ingediende projectvoorstellen.

De jury bestaat hoofdzakelijk uit personeelsleden van het Agentschap Innoveren en Ondernemen, mogelijkerwijze aangevuld met een of meer personeelsleden uit andere beleidsdomeinen. De jury vult een scorerooster in voor elk ontvankelijk projectvoorstel, gebaseerd op de criteria die in het ministerieel besluit staan opgenomen, nl.

1° de conformiteit en maturiteit van de visie over het evenwicht tussen wonen, werken en winkelen: 40 punten;

In de toelichting over motivering van het project zal voldoende moeten uitgelegd staan wat de visie is van de gemeente over de bedrijvige kern. Dit kan aan de hand van eerder goedgekeurde documenten zoals een visie over integraal handelsvestigingsbeleid, een RUP waaruit blijkt dat ruimte voor werklocaties bewust nagestreefd wordt maar ook uit andere documenten zoals afwegingskaders voor vergunningen zoals een BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) of zelfs ondernomen beleidsacties zoals het aanstellen van een verweefcoach. Als die documenten te vinden zijn op de website van de gemeente, kan ernaar gelinkt worden met informatie over de context en de doorwerking ervan.

Hoe meer er bij die visiedocumenten en/of acties die eruit voortgekomen zijn, blijkt is gegeven van een geïntegreerde benadering waarin ook rekening werd gehouden met mobiliteitsafwegingen, hinder enz. hoe matuurder de visie wordt beoordeeld.

2° het specifiek belang van de te verwerven en te transformeren handelspand of bedrijfsruimte: 30 punten;

. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat er een project gerealiseerd wordt dat, gegeven de lokale context, kan bijdragen aan het ondersteunen van het ondernemerschap in de kern. Dat geldt niet voor eender welk pand. Afhangende van het precieze doel van het project zal meer of minder selectiviteit geboden zijn. Maar de keuze om een specifiek pand te verwerven, moet duidelijk gemotiveerd worden. De geschiktheid van een pand (qua ligging, gebruiksmogelijkheden...) moet in relatie staan tot het project. En het project moet ook beantwoorden aan een reële of realistische behoefte...

3° de haalbaarheid van het projectvoorstel: 30 punten.

Opdat deze subsidiemaatregel effectief kan bijdragen aan de relance is een snelle uitvoering van het projectvoorstel van belang. Hoe meer onzekerheden naar toekomstige invulling en hoe meer het project afhankelijk is van beslissingen en ontwikkelingen waar de gemeente of de begunstigde geen of amper vat op heeft, hoe minder de haalbaarheid van het projectvoorstel wordt ingeschat.

De score van een projectvoorstel vormt de basis van het advies aan de minister om een project al dan niet een subsidie toe te kennen.

## 5. Richtlijnen in functie van uitbetaling en rapportering

Na de toekenning van de subsidie krijgt de begunstigde een mail met een link naar de portaalsite waar de uitbetaling kan aangevraagd worden.

De subsidie voor de aankoopkosten kan uitbetaald worden zodra de authentieke akte is verleden. De subsidie voor de aankoopkosten wordt dan in één keer uitbetaald.

De subsidie voor de transformatiekosten wordt uitbetaald nadat de voorgenomen werken en acties waarvoor de kosten subsidiabel waren, zijn uitgevoerd. Conform het ministerieel besluit dat de subsidie toekent, is hiervoor een inhoudelijke en financiële eindrapportering vereist. De financiële eindrapportering vergelijkt de projectbegroting zoals opgeladen bij de indiening met de reëel uitgevoerde werken en kosten en documenteert alles aan de hand van bestekken, offertes, facturen en betalingsbewijzen.

De inhoudelijke eindrapportering geeft weer in hoeverre het project is uitgevoerd zoals voorzien en wat de impact is van het project. Hiervoor wordt nog een set van indicatoren of template ter beschikking gesteld.

## 6. Meer info?

[handelskernversterking@vlaio.be](mailto:handelskernversterking@vlaio.be)





Agentschap  
Innoveren & Ondernemen  
Koning Albert II-laan 35 bus 12  
1030 Brussel  
**[www.vlaio.be](http://www.vlaio.be)**