

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2002-2003

12 juni 2003

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR LEEFMILIEU, NATUURBEHOUD EN RUIMTELIJKE ORDENING

Interpellatie van de heer Johan Malcorps tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, over de evolutie van de kantorenmarkt in Vlaanderen

Vraag om uitleg van mevrouw Marleen Van den Eynde tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, over de mogelijke sancties voor gemeenten zonder goedgekeurde Gecoro

Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening

Donderdag 12 juni 2003

VOORZITTER : De heer Jef Van Looy

– *De interpellatie wordt gehouden om 14.17 uur.*

Interpellatie van de heer Johan Malcorps tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, over de evolutie van de kantorenmarkt in Vlaanderen

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van de heer Malcorps tot de heer Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, over de evolutie van de kantorenmarkt in Vlaanderen.

De heer Malcorps heeft het woord.

De heer Johan Malcorps : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, men verwacht van mij wellicht niet meteen een vraag over dit onderwerp, maar ik ben gefascineerd geraakt door wat ik erover heb gelezen, onder andere vanuit het beleid zelf. Er dienen zich een aantal problemen aan, en die zijn de moeite om hier eens aan te kaarten.

Vlaanderen en Brussel tellen samen 16 miljoen vierkante meter kantoorruimte, aldus een rapport van Buck Consultants International (BCI) in opdracht van het departement LIN (Leefmilieu en Infrastructuur) in 2001. De belangrijkste kantorenmarkt is de Brusselse met meer dan 10 miljoen vierkante meter. Daarop volgen de Antwerpse regio met 1,7 miljoen en Gent met 0,8 miljoen vierkante meter. Deze gegevens zijn echter maar benaderingen. In feite is er geen cijfermateriaal beschikbaar over regionale en kleine steden, zijn er ernstige twijfels omtrent de cijfers over de grotere steden, en is er geen indicatie van de verborgen voorraad en van kantoren geïntegreerd in industrieel onroerend goed.

Op het vlak van ruimtelijke ordening deden zich de laatste jaren op de Vlaamse kantorenmarkt

twee belangrijke marktbevingen voor, namelijk een fysieke deconcentratie vanuit de steden naar de periferie en de regio, en een voorzichtige trend naar herconcentratie van kantoorgebruikers die terugkeren naar de stadskern.

Beide bewegingen zijn aanbodgestuurd. Kantoorgebruikers volgen namelijk het spoor van projectontwikkelaars. De vraag is of de overheid niet meer zou kunnen sturen, te meer daar vooral de ontwikkeling naar ruimtelijke deconcentratie het gevolg is van de toenemende bereikbaarheidsproblemen, dus te maken heeft met mobiliteit.

Omgekeerd kan de herconcentratie in centra in belangrijke mate worden bevorderd door een kwaliteitsvol aanbod van openbaar vervoer vanuit de stadsrand naar het centrum. In Brussel, Antwerpen en Gent heeft de infrastructuur een segmenterend effect, aldus de studie, door een opsplitsing in centrumlocaties, stadsrandlocaties en perifere businessparks. Positief nieuws is dat in de sector zelf na de bereikbaarheid met de wagen, die 62 percent scoort, de toegang met het openbaar vervoer met 50 percent als tweede belangrijkste vestigingsfactor wordt genoemd.

Mijnheer de minister, er is nood aan een duurzaam beleid inzake kantoorontwikkeling, conform ook de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarbij stadsvlucht wordt tegengegaan, waarbij waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding en renovatie, een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en een kwaliteitsvolle inpassing van kantoren, en waarbij wordt uitgegaan van een zuinig ruimtegebruik met nieuwe concepten als desk sharing en flexplekken.

Ten slotte is het, zowel om economische als om ecologische redenen, om schaarse ruimte en groen te sparen, van groot belang een overaanbod te vermijden. Het werken met switch centra of satellietkantoren biedt eveneens nieuwe mogelijkheden.

Malcorps

Volgens Buck Consultants wordt voor de periode 2000-2010 uitgegaan van een jaarlijkse nieuwe vraag naar kantoorruimten in Vlaanderen van tussen de 115.000 en 180.000 vierkante meter, al naargelang er wordt gerekend op een laag of een hoog groeiscenario. Men gaat er van uit dat de deconcentratie vanuit Brussel naar Vlaanderen zich zal doorzetten. Rekening houdend met de veroudering van de Vlaamse kantorenvorraad, wordt de jaarlijkse behoefte aan nieuwe kantoorruimte geraamd op 200.000 vierkante meter per jaar.

Om versnippering tegen te gaan zouden nieuwe kantoorlocaties het best worden aangeduid in wat de Vlaamse kantorendriehoek wordt genoemd, tussen Brussel, Antwerpen en Leuven, in het grootste stedelijk gebied Gent, en in andere stedelijke gebieden met een regionale functie, zoals Leuven, Mechelen, Sint-Niklaas, Aalst, Oostende, Brugge, Kortrijk, Hasselt of Genk.

Volgens het EPMC-rapport 'Het Antwerpse kantorenlandschap 2001-2010' zouden er specifiek in Antwerpen in een tijdspanne van 8 tot 9 jaar circa 500.000 vierkante meter nieuwe kantoren bijkomen, bijvoorbeeld De Veldekens fase 4 en 5, de Belgacomsite, Kievitwijk, Nieuw Zuid, Nieuw Noord, Prestibel, AMCA-Louise-Marie, en Antwerp Ring Center fase 3. Dat is een stijging van de kantorenvorraad met 29 percent tot 2.200.000 vierkante meter in 2010.

Met de nieuw geplande kantoor sites in Mechelen erbij, bijvoorbeeld Mechelen Campus fase 2, Zenith fase 2, Business Tower, Mechelen Station en Mechelen Poort, gaat het om 700.000 vierkante meter kantoren die de komende negen jaar op stapel staan. Rekening houdend met een netto take-up van circa 65.000 tot 80.000 vierkante meter per jaar, zou dat wel eens voor leegstand kunnen zorgen. Immers de huidige beschikbaarheid binnen het jaar bedraagt in Antwerpen en Mechelen samen zo'n 115.000 vierkante meter.

Dat zijn allemaal gegevens en conclusies die uit de privé-sector zelf komen, van EPMC, en het is dus geen groene taal of zo. Mensen die het kunnen weten, schotelen ons deze gegevens voor. Het EPMC-rapport besluit: 'De huidige golf van nieuwe kantoorprojecten in Antwerpen kan beschouwd worden als een terechte inhaalbeweging. Twee waarschuwingen weliswaar: Als de geplande timing van het op de markt brengen van de projecten niet gehaald wordt, kan er alsnog een probleem ontstaan voor de beschikbaarheid van kantoor-

ruimten.' Dat is wat hallucinant, gezien de gegevens die ik zonet heb opgesomd, maar toch zien ze een probleem van beschikbaarheid.

De vergunningsprocedures maar ook bereikbaarheidsproblemen kunnen hierbij een beslissende rol spelen. Bij dat laatste denk ik bijvoorbeeld aan geplande infrastructuurwerken, zowel voor wegen als voor openbaar vervoer. Anderzijds stelt men even uitdrukkelijk dat het volwaardig worden van de Antwerpse kantorenmarkt niet gepaard mag gaan met een overaanbod.

Dan verwijs ik even naar de Kamer van Koophandel en de aanbeveling vervat in het routeplan 2012. Mijnheer de minister, u was ook aanwezig bij de voorstelling van de Kamer van Koophandel van Antwerpen en Waasland in verband met de nieuwe groeisector hoofdkantoren. Men vraagt de opstelling van een uitvoeringsplan waarin een duidelijke keuze wordt gemaakt van de te ontwikkelen kantorenparken en de juiste volgorde van het tijdstip van uitvoering en de oprichting van een werkgroep Mobiliteit die een mobiliteitsplan opstelt dat rekening houdt met de verwachte vastgoedontwikkelingen. Ook een betere opvolging van administratieve procedures acht men dringend nodig. Onderhuids leeft echter de zorg dat de gelijktijdige ontwikkeling van negen grote kantorensites tot een oververhitting van de markt kan leiden en dus tot een overaanbod, wat toch wel te vermijden is.

Ik zou dan ook graag de volgende concrete vragen stellen.

Wil de minister werk maken van een 'duurzaam beleid inzake kantoorontwikkeling' in Vlaanderen? Welke instrumenten wil hij daarvoor inzetten? Hoe kan er een structurele monitoring komen van de kantorenmarkt, zodat op termijn veel bewuster kan worden gekozen voor hergebruik, herontwikkeling en verdichting naast de aansnijding van nieuwe locaties? Is het mogelijk ten aanzien van lopende en nieuwe vastgoedprojecten toch enigermate sturend op te treden zodat de ontwikkeling vooral in stedelijk gebied plaatsvindt en versnippering wordt vermeden? Hoe kan er werk worden gemaakt, samen met de minister van Economie, van het stimuleren van de nieuwe kantoorconcepten die in Vlaanderen blijkbaar nog te weinig ontwikkeld zijn? Welke visie heeft de minister op de ontwikkeling van 'kantoorachtigen' in de kennisindustrie? Wat zijn de mogelijke implicaties op het classificatie- en vergunningenbeleid? Ik verwijs hierbij ook naar de bestaande nota's die uw departement reeds ter beschikking heeft gesteld.

Malcorps

Dan heb ik enkele vragen over de situatie op de Antwerpse kantorenmarkt. Hoe wil de minister mee werk maken van voldoende beschikbaarheid, zonder dat er evenwel een overaanbod wordt gecreëerd? Welke afspraken worden hierover gemaakt met de stad en eventueel met de provincie? Op welke wijze wordt voor de inplanting van de nieuwe sites gewerkt met een Mober (mobiliteits-effectenrapport) en hoe worden de kantoorontwikkelingen opgevolgd in het masterplan voor de Antwerpse mobiliteit, het mobiliteitsplan voor de stad en voor het stadsgewest en de ruimtelijke structuurplannen op de niveaus stad, provincie en gewest? Ik denk namelijk dat die grote kantoorontwikkelingen bijzonder belangrijk zijn om het hele mobiliteitsgebeuren op te volgen en omgekeerd, dat het mobiliteitsgebeuren ook heel belangrijk is voor die kantoorontwikkeling.

Zijn er grenzen aan de expansie van de kantorenmarkt in Antwerpen? In welke mate wordt rekening gehouden met de al even snelle expansie van kantoorruimte in Mechelen? Hoe staat de minister ten opzichte van ontwikkelingen in de periferie, zoals de King Square in Kontich? Hoe staat de minister tegenover de door BCI vastgestelde verschuiving van Antwerpen centrum naar de zuidelijke ring in Edegem en Kontich?

Dan heb ik ook nog een vraag over de Vlaamse kantorendriehoek in haar geheel. Hoe wil de minister concreet een wildgroei van kantoorruimtes over heel Vlaanderen vermijden of meer specifiek in de Brusselse periferie? In Vlaams-Brabant bestaat er momenteel namelijk reeds een kantorenvorraad van 1,05 miljoen vierkante meter.

Wat is het gevolg van de creatie van grote projecten aan de rand van Gent zoals het Zuiderpoort Office Park van 65.000 vierkante meter aan de afrit Gent centrum van de E17 en het Axxes Businesspark van 47.000 vierkante meter aan het kruispunt van de E17 en de E40 te Merelbeke voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de kantorenmarkt in het grootstedelijk gebied Gent?

Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, ik besef dat dit een hele reeks vragen is, maar ik vond het toch eens interessant om vanuit het standpunt van duurzame ontwikkeling heel de evolutie van de kantorenmarkt aan te kaarten. Zelf heb ik natuurlijk een zekere voorliefde voor de Antwerpse ontwikkeling, maar ook de Brusselse periferie en het Gentse hebben mijn belangstelling. Ik vind het

ook interessant om meer algemeen het beleid ter zake van de minister nog eens nader te bekijken.

De voorzitter : Minister Van Mechelen heeft het woord.

Minister Dirk Van Mechelen : Mijnheer de voorzitter, collega's, het debat op zich is vanzelfsprekend interessant. Ik ben ook altijd beschikbaar om naar aanleiding van de beleidsbrieven grondig van gedachten te wisselen over dit soort zaken.

De gestelde vragen zijn eigenlijk gericht op de evolutie van de kantorenmarkt in Vlaanderen, maar focussen inderdaad op de situatie in de regio Antwerpen. Ik neem echter aan dat dat puur toevallig is en dat het willekeurig werd gekozen als voorbeeld.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden een aantal bepalingen opgenomen die relevant zijn voor de planning van kantoorlocaties in Vlaanderen. Ik denk dat het misschien goed is dat we dat toch nog eens even in herinnering brengen, want hier worden woorden als 'wildgroei' en dergelijke gehanteerd. We hebben wel degelijk een kader bepaald in ons eigen RSV waarbij we die planning van kantoorlocaties hebben gedetermineerd.

In de stedelijke gebieden, zoals geselecteerd in het RSV, wordt een aanbodbeleid gevoerd met betrekking tot hoogwaardige economische voorzieningen zoals kantoren. Op basis van het locatiebeleid worden kantoren bij voorkeur gebundeld bij knooppunten van openbaar vervoer, voornamelijk in functie van de sterk personenintensieve mobiliteitsstromen. Het aanbodbeleid voor bijkomende bedrijventerreinen voorziet in de mogelijkheid om kantoren en dienstzones aan te duiden. De bedoeling van het RSV was : sturen via een doordacht aanbodbeleid en waarbij geprobeerd wordt om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen met respect voor ruimtelijke doelstellingen.

Vermits het locatiebeleid ten aanzien van de kantoorontwikkeling in Vlaanderen verdere uitwerking behoeft, werd een bijkomende studie opgesteld in uitvoering van het beleidskader in het RSV. De studie, die u hebt vermeld in uw vraag, werd inderdaad onder meer gemaakt door Buck Consultants International, of BCI. De studie richt zich volledig op de opties in het RSV en heeft een sterke marktrealistische waarde doordat de vastgoedsector voor het eerst zeer nauw werd betrokken bij de opmaak. Er zijn tal van projectvergaderingen gehouden zodat het echt niet gaat over wereldvreemde planologen die een RSV uitvoeren.

Van Mechelen

Er was wel degelijk sprake van communicatie en van een intense uitwisseling van informatie.

Het RSV en de operationalisering van een aantal opties uit de studies, vormen een heel goede basis voor het locatiebeleid voor kantoren in Vlaanderen.

Uw eerste deelvraag peilt naar de beleidsintenties en mogelijkheden voor sturing vanuit de overheid. In de studie van BCI worden een aantal doelstellingen, subdoelstellingen en flankerende beleids-elementen beschreven als een uitvoerende doorwerking van het RSV. BCI heeft met andere woorden het RSV geschetst als kader en is daarna van de pupiter in de universiteit gestapt om op het terrein te onderzoeken welke doelstellingen, subdoelstellingen en flankerende instrumenten nodig zijn.

BCI stelt het als volgt: 'Het kwantitatief en kwalitatief versterken van de Vlaamse kantorenmarkt door een voorwaardenscheppend kantorenbeleid in samenwerking met andere overheden en de private sector binnen de voorwaarden van na te streven ruimtelijke bundeling en ruimtelijke verscheidenheid en waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de beperking van de groei van de automobilititeit.'

BCI onderscheid drie grote doelstellingen. De eerste situeert zich op het vlak van de kwantiteit. Het is vanzelfsprekend de bedoeling om zorg dragen voor een voldoende groot aanbod dat aansluit op de vraag vanuit de markt en de daarin optredende veranderingen. Hierdoor kan een groeisector maximaal worden benut. Hetzelfde staat trouwens ook in het routeplan van de Antwerpse ondernemingswereld.

De tweede doelstelling betreft de ruimtelijke ordening. Op het gewestelijk niveau moet worden toegezien op een bundeling van kantoren in de Vlaamse kantorendriehoek, het grootstedelijk gebied Gent, het regionaalstedelijke gebied Hasselt/Genk en voor de overige gebieden met een bovenlokale functie. Binnen de Vlaamse kantorendriehoek moet ook zorg worden gedragen voor een ruimtelijke bundeling van kantooractiviteiten en voor het streven naar een zekere complementariteit tussen de stedelijke gebieden.

Een derde doelstelling slaat op een gedifferentieerd aanbod en een ruimtelijke verscheidenheid aan locaties. BCI schuift drie punten naar voren.

Ten eerste, moet binnen de Vlaamse kantorendriehoek, het grootstedelijk gebied Gent en de regionaalstedelijke gebieden worden gezorgd voor de creatie van een gedifferentieerd aanbod aan locaties.

Ten tweede moet binnen de variatie aan locaties een versterkte aandacht worden besteed aan de ontwikkeling of de herontwikkeling van potentiële goed per openbaar vervoer ontsloten kantorenlocaties. De herontwikkeling geniet de voorkeur.

Ten derde moet de ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig ruimtegebruik op basis van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, voorzieningenniveaus, ruimtelijk draagvlak en gebiedsmanagement worden gestimuleerd. Natuurlijk leidt dat nogal eens tot discussies. Per project moet immers de ruimtelijke draagkracht worden bepaald. Soms is er sprake van enorme opportuniteiten. Denken we maar aan de reorganisatie van het Centraal Station van Antwerpen. De mogelijkheden daar zijn groot, maar impliceren zware ruimtelijke ingrepen. Daarom moet de draagkracht steeds worden bepaald.

Naast de doelstellingen, worden ook vier elementen van flankerend beleid van groot belang geacht ter ondersteuning van de beleidsuitvoering. Het eerste is het afstemmen van de ontwikkelingen in de kantorensector tussen de verantwoordelijke partijen. Ten tweede, moet er een afstemming komen op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest. Ten derde, moet een flankerend mobiliteits- en infrastructuurbeleid worden ingebed. Het één is onlosmakelijk verbonden met het ander. Ten vierde, moet worden gezorgd voor het versterken van de informatiebasis om een draagvlak te creëren voor het beleid en om de rechtszekerheid te stimuleren voor alle belanghebbenden. Ik denk hierbij aan het Antwerpse BPA Posthofbrug en de reorganisatie van de oude Belgacomsite.

Deze beleidsaanbevelingen worden in de studie verder geconcretiseerd. De concrete doorwerking gebeurt in essentie op vier sporen. Ten eerste, in de lopende en op te starten afbakeningsprocessen voor groot- en regionaalstedelijke gebieden, gebeurt dat door bewaking van de spreiding van het kwantitatieve aanbod en het aanbieden van voldoende gedifferentieerde kantoormilieus. Het is heel belangrijk dat de afbakeningsprocessen daarvoor worden gebruikt.

Van Mechelen

Ten tweede gebeurt het door een beoordeling van potenties op bestaande bedrijventerreinen, indien nodig vooruitlopend op afbakingsprocessen en bij positieve beoordeling vast te leggen via een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ten derde gebeurt het via communicatie onder de vorm van een brochure en vooral via het onderhouden van de dialoog met de marktpartijen.

Ten vierde, gebeurt het door de inbreng van de studieresultaten in het strategisch plan ruimtelijke economie, het SPRE. We moeten nog even afwachten wie van de nieuwe collega-ministers hiervoor bevoegd wordt.

Kenmerkend voor de kantorenmarkt is uiteraard de autonome ontwikkeling vanuit de markt. Laten we elkaar niet verkeerd begrijpen : het is de markt die voor een stuk regulerend optreedt waardoor de aangevraagde projecten niet steeds in overeenstemming zijn met het ideale locatiebeleid zoals vooropgesteld door de overheid.

De sturende middelen zijn voornamelijk vervat in de planningsactiviteiten voor de stedelijke gebieden en in de communicatie met de marktpartijen. Vooral in de planningsactiviteiten moeten we zelf een aanbod creëren zodat de invulling gebeurt waar wij die voorstellen en waarbij we ons engageren om de procedures snel en efficiënt te voltooien. In de reeds in procedure zijnde gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de afbakening van Aalst en Turnhout en de voorbereide afbakings-RUP's voor Kortrijk, Mechelen en Gent, wordt kantoorontwikkeling vergemakkelijkt op de meeste aangewezen locaties. We nemen zelf het initiatief, meestal als een gevolg van lange discussies en besluitvormingsprocessen, waardoor we de zaak zelf planologisch proberen te vergemakkelijken.

Een centraal gegeven hierbij is de multifunctionele ontwikkeling van stationsomgevingen, waarbij bijkomend kantooraanbod wordt gebundeld met hoogwaardig openbaar vervoer. We hebben dit reeds bewezen met vroegere gewestplanwijzigingen, onder meer voor Halle-Vilvoorde-Asse, voor de Gentse zone en de Kanaalzone, en vooral voor Leuven. Op die manier worden verantwoorde locaties aangeduid en doen we aan aanbodssturing ten aanzien van marktpartijen.

Het opgeven van een waslijst aan locaties en projecten, zou te ver leiden. We proberen via dit pro-

actieve beleid een sterke versnippering van kantoorontwikkeling buiten de stedelijke gebieden te vermijden. De dialoog met de kantoorsector heeft bovendien ook geleid tot een toenadering tussen de overheid en de vastgoedmarkt, waardoor de marktpartijen interesse krijgen in de stedelijke locaties die het duurzaamheidsaspect bevorderen. Door die studie hebben we een dialoog gekregen en is er een inzicht gegroeid in de wijze waarop wij in Vlaanderen denken over deze problematiek. We hebben onze ideeën terzake voor een deel overgezet op deze sector.

Ook wordt de evolutie van kantoorontwikkeling op een meer systematische wijze geïnventariseerd door en met de marktpartijen. Ook daarvan proberen we werk te maken. In de studie van Buck Consultants International werd vastgesteld dat het onderscheid tussen zuivere dienstverlenende kantoren en meer traditionele bedrijven in de praktijk vervaagt. Dat is een probleem. Lichte industriële activiteiten worden steeds meer gehuisvest in gebouwen met een kantooruiterlijk, omwille van het imago van het bedrijf. In dat geval spreekt men van 'kantoorachtigen'. Ontwikkelaars of makelaars maken geen onderscheid tussen echte kantoren en kantoorachtigen. Zij voelen zich slechts geroepen om gebouwen te bouwen en vooral te verkopen en zijn dus minder geïnteresseerd in het type bedrijf dat het gebouw uiteindelijk zal betrekken. In de ruimtelijke ordening is het vooral van belang er voor te zorgen dat bedrijven kunnen worden gelokaliseerd op een locatie die overeenstemt met het mobiliteits- en kwaliteitsprofiel van het bedrijf. We moeten de kansen scheppen opdat de bedrijven zich daar kunnen vestigen.

In de vergunningspraktijk kunnen zich problemen voordoen, omdat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag voor een kantoorgebouw niet steeds bij voorbaat geweten is welk type bedrijf het gebouw zal gebruiken. Dat geldt trouwens ook voor degenen die loodsen of magazijnen willen bouwen in KMO-zones. Er wordt wel gevraagd om die te mogen bouwen, maar op dat ogenblik kent men de bestemming niet. Meestal wordt dat dan opgelost via de milieuvergunning. De studie van BCI vermeldt ook een groot aantal nieuwe trends. U somde er zelf al een aantal op. Die trends gaan van internationale invloeden tot het niveau van kantoorgebouwen. Ook in onze eigen administratie beginnen die opgang te maken. Nieuwe concepten op het niveau van kantoorgebouwen, zoals flexplekken, desksharing of satellietkantoren situeren zich voornamelijk op het organisatorische niveau binnen het functioneren van ieder bedrijf. Dit soort projecten zijn dus slechts op maat toepasbaar. We

Van Mechelen

stellen daarbij vast dat het element van de mobiliteit zich ook laat voelen in het opzetten van dit soort nieuwe projecten.

U vroeg of er een evenwichtige kantoorontwikkeling is op de Antwerpse markt, en wat daar de mobiliteitsgevolgen van zijn. Het rapport van EPMC 'Het Antwerps kantorenlandschap anno 2001-2010' is me natuurlijk bekend. Dit rapport bespreekt enerzijds een aantal inventarisaties in 2001. Anderzijds wordt een inschatting gemaakt van nieuwe projecten tot 2010. Ondanks een aantal beperkingen geeft het rapport een beeld, vooral dan van de perceptie van de kantoorsector zelf van wat er is en wat er zou kunnen zijn. De bezorgdheid van de opstellers over een mogelijk overaanbod in de beschikbaarheid is misschien wel wat overdreven. Uit de studie van BCI blijkt immers duidelijk dat de internationale kantorenmarkt onderhevig is aan een zogenaamde kantorenmarktscyclus, waarin conjunctuur, aanbod en prijzen vanzelfsprekend gerelateerd zijn. Een mogelijk tijdelijk overaanbod kan dus soms voorkomen, maar de vastgoedmarkt reguleert dit door een verandering van prijszetting en een inkrimping van de aanbodscreatie. Als ik zie hoeveel nieuwe vastgoedprojecten de jongste maanden zijn stilgelegd, dan blijkt duidelijk dat de sector aan zelfregulering doet. Bouwen en intercalaire interesten betalen voor projecten die men niet kan verhuren doet natuurlijk geen hond in deze sector.

Het rapport is trouwens ook informeel besproken op een werkvergadering met de GOM-Antwerpen. We hebben daar een aantal zaken op elkaar afgestemd. Ik heb daarbij aan de mensen van de GOM gevraagd om voor één keer af te stappen van het kwantitatieve verhaal dat hun denken beheerst, en om ook eens aandacht te hebben voor de kwaliteit en terzake nieuwe trends te zetten. Sinds deze week heb ik in de gedaante van de Vlaamse Bouwmeester een objectieve bondgenoot om hierin een pioniersrol te spelen.

Een voldoende beschikbaarheid kan evenwel niet door de overheid worden gegarandeerd. Ik neem aan dat u me ontslaat van de plicht om morgen op te treden als ontwikkelaar. Wat we wel doen is faciliterend werken door planologisch mogelijkheden te creëren. Vragen in verband met de mobiliteitsgevolgen van kantoorontwikkeling zijn uiterst belangrijk. Sterk mobiliteitsgenererende kantoorontwikkelingen moeten waar mogelijk maximaal worden gelokaliseerd aan knooppunten van openbaar vervoer. Antwerpen beschikt over een aantal der-

gelijke hoogwaardige knooppunten, waar faciliterend kan worden voorzien in een sterk kwalitatief aanbod voor bijkomende kantoren. Op het terrein is dat al gaande.

Kantoorontwikkelingen in de Antwerpse regio zouden bij voorkeur ook op het niveau van het masterplan Antwerpen moeten worden gevolgd. Het werken met mobiliteitseffectrapporten kan een inschatting geven van de mobiliteitsgevolgen van een individueel project. De ervaring daarmee heeft echter aangetoond, bijvoorbeeld in de regio Zaventem, dat we daar toch heel goed mee moeten oppassen. Meestal gaat het immers over individuele projecten die passen binnen een ruimer geheel. Men kan tonnen studies laten maken, maar zo werkt dat niet in de praktijk. Zoals in een gemeentebestuur gebeurt, moet men ook hier alles samen bekijken, ook met gedragspatronen van individuen. Dit moet worden gevolgd. In mijn tweemaandelijks overleg met de SAM (Studiegroep Antwerpen Mobiel) heb ik al meermaals gesprekken gevoerd over deze ontwikkeling. Ik geef een voorbeeld. Heel de ontwikkeling van Nieuw-Zuid in Antwerpen zal samenhangen met de mobiliteitsingrepen die we doen tussen Ring en Singel. We zullen daar een aantal knopen moeten doorhakken. Er zal ook moeten worden uitgezocht in welke mate er daar bijkomende tramverbindingen tot stand kunnen worden gebracht, zodat het ene bijna fysisch wordt verbonden met het andere en ontsluiting via de wegeninfrastructuur complementair wordt gemaakt aan ontsluiting via het openbaar vervoer.

U vroeg of er grenzen zijn aan de expansie van de kantorenmarkt in Antwerpen. Die vraag herinnert me aan de hoorzitting in de commissie voor Media met de heer Van Miert. Ik vroeg hem toen of er grenzen zijn aan de vestiging van commerciële televisiestations. Hij antwoordde daar toen op dat de markt dit zou bepalen. Ik moet hier een gelijkaardig antwoord geven. Er is natuurlijk een complementariteit tussen diverse kantoortontwikkelingen. Dat kan men niet uitsluiten. We stellen vast dat de evolutie van de tertiërisering in Vlaanderen sterk bepalend is voor de groeigrenzen van de kantoorontwikkeling. Wie weet hoe die evolutie zal verlopen, kent meteen een antwoord op die vraag. In Vlaanderen is volgens de studie van BCI nog een inhaalbeweging op het vlak van tertiërisering bezig ten opzichte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en sommige andere Europese landen. De grenzen in de Antwerpse kantoormarkt lijken me zeker op lange termijn dus nog niet in zicht. Op korte en middellange termijn zijn de huidige economische vooruitzichten wel mee bepalend voor

Van Mechelen

de groeimogelijkheden en de bewegingen op de vastgoedmarkt.

Een verdere expansie van de kantoormarkt in Antwerpen of Vlaanderen hoeft geen verdere ruimtelijke verspreiding of versnippering te impliceren. Dit hangt natuurlijk deels samen met de stedelijke afbakening van Antwerpen. Nemen we grenzen zoals men die gebruikt bij Binnenlandse Zaken, of gebruiken we de stedelijke afbakeningsgrenzen zoals we die steeds meer gebruiken binnen ruimtelijke ordening? De voorziene locaties worden in de studie van BCI gedifferentieerd in centrale, binnenstedelijke locaties, zoals het stadscentrum, de ring en het station enerzijds, en overige locaties, zoals radiaal, rand en woonmilieu anderzijds.

Alle vermelde kantorenmilieus zijn dus in principe mogelijk. Aan de hand van mobiliteits- en ruimtelijke overwegingen dienen er keuzes te worden gemaakt. In de afbakeningsprocessen voor stedelijke gebieden wordt momenteel sterk ingezet op binnenstedelijke locaties, voornamelijk stationsomgevingen. In Mechelen worden trouwens, naast de stationsomgeving, bijvoorbeeld ook complementaire randlocaties geprojecteerd. De voorbeelden zijn legio en uiterst succesvol in Mechelen. Dergelijke randlocaties kunnen dan desgevallend worden ontwikkeld in functie van kantoorontwikkelingen die sterk gericht zijn op autoverkeer, maar dan wel met een parkachtig extensief ruimtegebruik, zodat de personeelsintensiteit beperkt kan blijven.

Vooraf vanuit de ICT-sector komen vragen naar dit soort werkomgeving, waarbij men eigenlijk bijna in een park zijn kantoor wenst te hebben. Op die manier proberen we eigenlijk dit soort behoeften in te vullen. Ik denk ook dat men bijna van nature zal worden verplicht om de bereikbaarheid met het openbaar vervoer te verbeteren, zeker in de regio Zaventem-Vilvoorde-Diegem. Dat zal de ratio legis als dusdanig zijn.

Ik denk dat Mechelen voor de kantoorontwikkeling in Vlaanderen een bijzondere plaats inneemt, niet alleen omdat de regionale dienstverlenende kantorenmarkt er op zich groeit, maar vanzelfsprekend ook door de uiterst gunstige ligging ten opzichte van Brussel en Antwerpen. Mechelen ligt in het midden van de Vlaamse ruit, wat natuurlijk leidt tot een overloop uit Brussel en in mindere mate uit Antwerpen.

Uw volgende vraag peilt naar de mogelijkheden om een 'wildgroei' te vermijden. Vlaanderen probeert dat te sturen via planningsinitiatieven. Ook proberen we het hergebruik van bestaande industriële sites nabij stations te stimuleren. Ik denk daarbij aan de herziening van het gewestplan van Vilvoorde. Dankzij een dergelijke planologische ingreep wordt het ook budgettair en commercieel mogelijk om dergelijke sites, die van nature redelijk duur zijn, opnieuw in te schakelen en een nieuwe bestemming te geven. Op deze manier proberen we om de wildgroei in deze sector te voorkomen.

Uw laatste vraag handelt over de situatie in het grootstedelijk gebied Gent. Ik denk dat Gent op het vlak van ruimtelijke ordening een voorbeeldstad is. Het is de eerste stad die erin is geslaagd om een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tot stand te brengen dat uiterst gedetailleerd is. Dat plan werd enkele weken geleden officieel ondertekend, maar wordt pas deze of volgende week officieel voorgesteld in de pers. Gent wordt dus ook meer en meer een aantrekkelijke vestigingsplaats voor spelers in de vastgoedmarkt met betrekking tot kantoren, maar dat was ook voorzien in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. In dat ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kunnen naast Gent ook Hasselt en Genk een belangrijke functie vervullen buiten de kantorendriehoek, zij het dat die twee steden in Limburg nog enige onderlinge vetes te vereffenen hebben over wie welk aanbod krijgt. De ene stad claimt de industriële activiteiten en de andere de kantooractiviteiten, terwijl een mix van beide eigenlijk aangewezen zou zijn, zij het met enigszins andere accenten.

De voorzitter : De heer Malcorps heeft het woord.

De heer Johan Malcorps : Mijnheer de minister, bedankt voor uw uitvoerig antwoord en nogmaals mijn excuses voor de misschien wat uitvoerige vraagstelling.

Ik ben zeer blij met de nadruk die u legt op een duurzame kantoorontwikkeling, die samenloopt met een duurzaam mobiliteitsbeleid. Ik denk dat dat inderdaad de toekomst is. Anderzijds ben ik ook tevreden met het zoeken naar zo veel mogelijk locaties en de terugkeer naar de stad waar mogelijk, zonder daarop eenzijdig de nadruk te leggen.

Ik verwacht niet van u dat u nu zelf een ontwikkelaar wordt, ik denk dat de markt haar plaats moet kennen. Aan de andere kant denk ik dat we toch een aantal instrumenten moeten inzetten zoals werd aangekondigd en zoals Buck Consultants International heeft voorgesteld. Sinds die studie zijn twee jaren verlopen, ik denk dat we de resultaten

Malcorps

daarvan voortdurend in het achterhoofd moeten houden bij de bespreking van beleidsbrieven en dergelijke.

Er is wel één punt waarbij ik een beetje op mijn honger blijf zitten, maar misschien kunnen we daar later nog eens op terugkomen. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over hergebruik, herontwikkeling en verdichting, zoals u ook een nieuwe visie heeft op een soort van duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen, dus het omspringen met de schaarse ruimte. Ik denk dat we hetzelfde moeten doen voor de kantoorgebieden. In welke mate kunnen we daarvoor hergebruik, herontwikkeling en verdichting organiseren ?

We moeten onderzoeken in welke mate we hergebruik, herontwikkeling en verdichting kunnen organiseren en in welke mate we in het vergunningenbeleid rekening kunnen houden met het fenomeen van de kantoorachtigen.

De nieuwe kantoorssystemen waren het paradepaardje van de vorige minister-president. Natuurlijk zullen een aantal actoren op de markt daar zelf voor kiezen, maar misschien moeten we toch af en toe een handje helpen. De overheid laat verstaan dat ze wel degelijk enige sympathie koestert voor dergelijke ontwikkelingen die goed zijn voor onze ruimtelijke ordening, voor de herwaardering van de steden en voor de mobiliteit. We moeten dus effectief een tandje bijsteken in dat verband.

Minister Dirk Van Mechelen : Ik zal eens proberen om een aantal praktische voorbeelden te geven van hergebruik van industriële sites voor kantoordoel-einden. We botsen daar soms op de grenzen van het uitvoeringsbesluit op de gewestplanwijzigingen. We proberen nu ook via Vlaamse maatregelen voor versoepeling te zorgen zodat er veel meer aangepaste nieuwe tertiaire functies komen in oude industriële complexen.

De Arsenaalsite in Mechelen is een mooi voorbeeld van hergebruik van duurzame industriële gebouwen als kantoorruimte, net als het Waterside-project in Vilvoorde. Over de Henkel-site hebben we ook lang gepraat. De oude industriële gebouwen zijn trouwens veel degelijker dan de nieuwe. Het laboratorium van professor Lagasse in Gent is ook een prachtig voorbeeld. Hij vestigde een nieuw laboratorium in een oud industrieel complex in de Gentse havenbuurt.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

Vraag om uitleg van mevrouw Marleen Van den Eynde tot de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, over de mogelijke sancties voor gemeenten zonder goedgekeurde Gecoro

De voorzitter : Aan de orde is de vraag om uitleg van mevrouw Van den Eynde tot de heer Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, over de mogelijke sancties voor gemeenten zonder goedgekeurde Gecoro.

Mevrouw Van den Eynde heeft het woord.

Mevrouw Marleen Van den Eynde : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, volgens artikel 9 van het decreet van 18 mei 1999 in verband met de organisatie van de ruimtelijke ordening moeten alle Vlaamse gemeenten een Gecoro (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) oprichten. Bijna alle gemeenten hebben die verplichting goed opgevolgd, maar in enkele gemeenten liep de oprichting van die Gecoro niet van een leien dakje. Zo waren er 1 jaar geleden nog 23 gemeenten zonder Gecoro, maar u dacht dat die wel snel het nodige zouden doen.

Vandaag zijn er nog steeds gemeenten zonder Gecoro. Toch worden er door die gemeenten BPA's gewijzigd en opgesteld en laten die gemeenten verkavelingen toe zonder Gecoro-advies.

Mijnheer de minister, kunnen die gemeentebesturen BPA's blijven wijzigen ? Wat zult u doen om de laatste gemeenten over de streep te halen, zodat ze toch een Gecoro samenstellen ?

De voorzitter : Minister Van Mechelen heeft het woord.

Minister Dirk Van Mechelen : Mijnheer de voorzitter, collega's, ik heb eens nagekeken hoeveel gemeenten er niet in orde zijn. Het overgrote deel van de Vlaamse gemeenten is in orde en beschikt over een Gecoro. Vorige week heb ik nog heel wat Gecoro's goedgekeurd. De laatste leemten worden dus weggewerkt. Toch zijn er nog 14 gemeenten van de 308 waarvan ik nog niets heb vernomen over de Gecoro's. Van 9 andere gemeenten weet

Van Mechelen

mijn administratie dat ze bezig zijn met het oprichten van een Gecoro.

De reden waarom deze gemeenten nog geen Gecoro hebben opgericht, ligt vermoedelijk bij het feit dat ze in de voorbije periode weinig of geen planprocedures hebben opgestart, waardoor de behoefte aan een adviesraad zich vanzelfsprekend niet zo sterk liet voelen. Uit informele contacten met gemeenten die wel beschikken over een Gecoro, blijkt trouwens dat de vergaderfrequentie van de meeste Gecoro's vrij laag is. Het aantal aspecten waarover de Gecoro een verplicht standpunt moet uitbrengen, is immers relatief gering. Veel hangt natuurlijk ook af van de dynamiek van de voorzitter in kwestie.

Wat zijn nu de gevolgen voor de gemeenten die niet beschikken over een goedgekeurde Gecoro? In de overgangsbepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meer bepaald in artikel 177, is vastgelegd dat, in afwachting van de goedkeuring van de Gecoro, de gemeentelijke commissie van advies voor ruimtelijke ordening, de oude GCA, of de Procoro (provinciale commissie voor ruimtelijke ordening) de taken van de Gecoro uitoefent. De bevoegdheid verschuift dus tijdelijk.

In de praktijk zullen het in de meeste gevallen de Procoro's zijn die advies verstrekken over de ruimtelijke plannen van de gemeenten, want weinig gemeenten hebben een GCA opgericht. In principe zouden gemeenten zonder probleem rechtsgeldige gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten kunnen goedkeuren in afwachting van de samenstelling van een Gecoro. De vraag is natuurlijk hoe lang deze overgangsregeling uit artikel 177 blijft gelden. Ook de administratie stelt dat een overgangsregeling niet oneindig is. De gemeenten moeten worden aangespoord tot de oprichting van een commissie.

Er zijn ook elementen die er op wijzen dat de redelijke termijn voor de oprichting van een Gecoro stilaan verstreken is. Het decreet dateert van 18 mei 1999 en trad in werking op 1 mei 2000. De gemeenten nemen mijns inziens een risico door hun plannen te laten adviseren door een andere adviesraad dan de Gecoro. De enige manier om daarover uitsluitel te krijgen is als er een burgerlijke of administratieve procedure wordt gestart bij een rechtbank waarbij de geldigheid van een goedgekeurd plan wordt aangevochten.

Hier moet nog aan worden toegevoegd dat gemeenten met minder dan 10.000 inwoners een vrijstelling kunnen aanvragen van de verplichting om een Gecoro op te richten. In het verleden werd reeds aan dertien van deze kleine gemeenten een dergelijke vrijstelling toegekend. Van de gemeenten die zich nog niet in regel hebben gesteld op het vlak van de adviesraad, komen er tien in aanmerking voor deze vrijstelling. In Vlaams-Brabant gaat het over Drogenbos, Gooik, Linter en Pepingen, in West-Vlaanderen over Houthulst, Oostrozebeke en Oudenburg, in Antwerpen over Lint, in Limburg over Voeren en in Oost-Vlaanderen over Zwalm. Deze gemeenten hebben geen Gecoro en komen in aanmerking voor een vrijstelling. Die kan worden makkelijk verkregen bij eenvoudig schrijven.

De gemeenten die niet in orde zijn, zijn: Affligem, Asse, Balen, Blankenberge, Kontich, Kraainem, Oud-Heverlee, Overijse, Riemst, Sint-Genesius-Rode, Turnhout, Wemmel, Willebroek en Zaventem. Deze gemeenten voldoen niet aan het decreet van 18 mei 1999. Ik waarschuw ze dan ook dat de overgangsbepaling uit artikel 177 zijn rechtskracht dreigt te verliezen.

Mijn standpunt luidt dat het aangewezen is dat gemeenten hun ruimtelijke plannen laten adviseren door een Gecoro, behalve de kleine gemeenten die best een vrijstelling aanvragen. Het al dan niet oprichten van een Gecoro behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. Als minister van Ruimtelijke Ordening kan ik niet meer doen dan de gemeenten aansporen om een Gecoro op te richten en hen te wijzen op de mogelijke gevolgen als ze dat niet doen en blijven werken via andere commissies, zoals een GCA.

In de zaak van de weekendverblijven zijn we momenteel bezig met de uitvoering van de resolutie. Ik heb een schrijven gericht aan de gouverneurs om te melden dat een aantal gemeenten geen gevolg geven aan de oproep van dit Vlaams Parlement. Ik vraag de gouverneurs om medewerking. Ik zou hetzelfde kunnen doen in deze zaak en aan de gouverneurs laten weten welke gemeenten in hun provincie nalaten om een gevolg te geven aan deze decretale verplichting – met alle risico's van dien.

De voorzitter : Mevrouw Van den Eynde heeft het woord.

Mevrouw Marleen Van den Eynde : Mijnheer de minister, ik dank u voor uw duidelijk antwoord, maar zult u naast het schrijven van een brief aan de gouverneurs nog andere initiatieven nemen? Zult u maatregelen treffen? Is het mogelijk dat de

Van den Eynde

BPA's van de gemeenten in kwestie niet meer zullen worden goedgekeurd ? Bent u van plan een sanctie op te leggen ?

Minister Dirk Van Mechelen : Op die vraag wens ik nu niet te antwoorden. Ik herhaal dat een administratieve procedure bij de rechtbank kan uitwijzen of artikel 177 geldig kan worden toegepast.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

– *Het incident wordt gesloten om 15.04 uur.*
