

Conceptnota herwerking decreet 19 april 1995

Leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimten

Bart Palmaers, VVSG



Algemeen

Algemene bedenkingen

Trends
Duurzaam ruimtegebruik / hergebruik
Verweving (cf. BRV)
Marktwerking

Evaluatie leegstandsdecreet
Cijfers nuanceren
Resultaten afwachten

Administratieve vereenvoudiging
Maximale gegevensdeling met gemeenten
Onderscheid: in ontwikkeling / geen actie / knelpuntdossiers
Meer interactie: info over controles, dialoog, …



Inventarisatie

Inventarisatie

Effectief bebouwde oppervlakte

I.p.v. oppervlakte perceel

- OK, in combinatie met gemeentelijk beleid op < 500m²
- Mits inventarisatie per gebouw
  Kan oplossing bieden voor terreinen met meerdere gebouwen.
  (*Nu behoud aantal gebouwen = blijvende inventarisatie)*
- Welke oppervlakte (alle bouwlagen)?

Drempelwaarde

400m², afstemming op SEV

Afstemming met ‘leegstaande gebouwen en woningen’ is belangrijker



Heffing

Heffing

Berekening o.b.v. effectieve leegstaande vloeroppervlakte

I.p.v. KI gronden

- Uitdaging: vlotte, eenduidige vaststelling van de oppervlakte (en de graduele vermindering)
  !! Kostprijs inventarisatie (bij gemeenten) → vergoeding?
- Graduele vermindering positief
  Minder stimulans tot volledige sloop?
  Voorbeeld c: enkel op te lossen mits 50%-regel vervalt!

Start heffing na 3 x 12 maanden

Van rechtswege opschorting bij beroepsprocedures

Logisch

Quid complexe bodemvervuiling (en sanering)



Subsidies

Opheffing verwervingssubsidies

Voor publieke actoren

- Marktverstorende werking: juiste conclusies?
  Realiteit: overheid treedt op waar …
  - privé-rendement te laag is
  - knelpunten (incl. extra kosten) belemmering vormen
- Beperkt aandeel
  2012-2016: 13 dossiers, in totaal 2 miljoen €
  (= 7 % van totale subsidies)

Conclusie

- Belangrijke hefboomfunctie
  - Voor knelpuntdossiers én i.f.v. lokaal economisch beleid
  - Met beperkte impact op budget
- Behouden!
  Minimaal: subsidies voor ‘onrendabele projecten
  (cf. subsidies bedrijventerreinen)

Differentiatie subsidiepercentages

Focus op economische herbestemmingen

- Nood aan, maar complexiteit verweving
  - Kameleon (Leiedal)
  - Weerstand en obstructies blijven groot
- Netto verlies aan economische ruimte
  - Marktwerking, nefaste effecten (mobiliteit), sense of urgency?
  - Leegstandsdecreet: 47% niet-economische herbestemming
- SARO (advies 2013): positief t.a.v. differentiatie ifv beleid
- Realisme: interessantste gebouwen al ontwikkeld

Conclusie

- Logisch: hoger % voor economische herbestemmingen
- Verder gaan … ?

Differentiatie subsidiepercentages

Vervolg conclusie

- Hanteer een afwegingskader i.f.v. de beleidsvoorkeuren
  1. Bedrijf /industrie
  2. Kantoor
  3. Gemeenschapsvoorzieningen
  4. Detailhandel
  5. Woonfunctie

- Bij niet-economische herbestemming
  - Motivatieplicht
  - Netto verlies elders compenseren

- Enkel economische herbestemming subsidiëren



Conclusies

Conclusies

Heel wat logische aanpassingen, maar …

Let op!

- Benut geplande evaluatie om beleid te maken
- Vaststelling leegstaande vloeroppervlakte
  - Nood aan efficiëntie en eenduidigheid
  - Hogere kostprijs lokale besturen

Essentieel

- Differentieer subsidies i.f.v. economische herbestemming
  I.f.v. realisatie beleidsdoelen
  (BRV, ruimte voor economie, verweving, …)
- Behoud de verwervingssubsidie
  Hefboom voor knelpuntdossiers én voor lokaal beleid
- Lokale besturen als partners
  Informatiedeling, afstemming, dialoog

VVSG en Vlinter

Bart Palmaers| stafmedewerker economie
Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw

Paviljoenstraat 9, 1030 Brussel
02 211 56 36 | bart.palmaers@vvsg.be | @bpalmaers
www.vvsg.be

Karen Alderweireldt
Coördinator VLINTER

Paviljoenstraat 9, 1030 Brussel
02/211 56 40 – karen.alderweireldt@vlinter.be
www.vlinter.be