



SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 990
van **LYDIA PEETERS**
datum: 5 september 2017

aan **JOKE SCHAUVLIEGE**
VLAAMS MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Leegstaande bedrijfsruimtes en -terreinen - Evolutie en initiatieven

In het toekomstige Beleidsplan Ruimte Vlaanderen streeft men naar een hoger ruimtelijk rendement binnen het huidige ruimtebeslag. Hergebruik van leegstaande bedrijfspanden, alsook de herontwikkeling van verlaten bedrijventerreinen, past perfect binnen dit principe.

In de conceptnota van 5 november 2015 betreffende de herwerking van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, lezen we dat in 2014 in totaal 2356 panden opgenomen waren op de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen. Naar aanleiding van deze conceptnota, werd tijdens de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement op 15 februari 2017 een resolutie van de meerderheidspartijen goedgekeurd om de strijd tegen de onderbenutting en leegstand van bedrijfsruimten op te voeren. Er werd onder meer gevraagd om de leegstandsheffing en de subsidieregeling te herwerken. Omdat het belangrijk is om hier een coherent en samenhangend beleid te voeren, werd tevens aangegeven dat dit moest worden gekaderd in de uitwerking van het Instrumentendecreet.

De studie 'Kwantificeren van hergebruiksmogelijkheden van leegstaande en onderbenutte panden in Vlaanderen' toonde al aan dat er heel wat langdurige leegstand is in Vlaanderen. Hergebruik is dan ook een valabele optie om de doelstellingen rond het vrijwaren van open ruimte te halen.

Recent werd ook het finale evaluatierapport van de studie 'Evaluatie van de effectiviteit van het beleidsinstrumentarium inzake leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten' door het onderzoeksbureau opgeleverd, met tal van aanbevelingen.

1. Kan de minister de meest recente stand van zaken geven van het aantal panden op de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen, met tevens een vermelding van de totale oppervlakte?
2. In de cijfers van 2014 vielen de hoge cijfers voor leegstaande handelspanden op, alsook de hoge cijfers voor leegstaande gebouwen in de categorie land- en tuinbouw. Is er een wijziging in deze tendens? Graag een stand van zaken.
3. Om tot een geïntegreerde oplossing te komen, moet de regelgeving van de verschillende registers en inventarissen nog beter op elkaar worden afgestemd. Werden hieromtrent al stappen ondernomen?

4. Van de studie 'Evaluatie van de effectiviteit van het beleidsinstrumentarium inzake leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten' werd het finale evaluatierapport recent door het onderzoeksbureau opgeleverd. Op pagina 95 vermeldt het een aantal acties en aanbevelingen.

Welk gevolg zal hieraan gegeven worden? Welke acties en aanbevelingen zal de minister implementeren? Op welke termijn?

5. In de commissie Leefmilieu van 2 mei 2017 was de minister het met mij eens dat er bij studies over leegstand te weinig gebruikt wordt gemaakt van de kennis van de Studiedienst van de Vlaamse Regering.

Hoe heeft de minister hier verder gevolg aan gegeven?

6. Een aanpassing van het bestaande decreet dringt zich op en zou best gekaderd worden in de uitwerking van het instrumentendecreet.

Wat is hiervan de stand van zaken?

7. Het is tevens de ambitie uit het regeerakkoord om te komen tot één duidelijk, coherent en slagkrachtig grond- en pandenbeleidsinstrumentarium.

Wat is hiervan de stand van zaken?

8. Hoe gaat de Vlaamse overheid de lokale besturen blijven stimuleren en ondersteunen bij de bestrijding van leegstand en verwaarlozing van onderbenutte bedrijfsruimtes op lokaal vlak?

ANTWOORD

op vraag nr. 990 van 5 september 2017

van **LYDIA PEETERS**

1. Op 11 september 2017 zijn 2514 bedrijfsruimten opgenomen in de Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Deze vertegenwoordigen een totale vloeroppervlakte van 5.797.208,60 m². Hierbij werd rekening gehouden met de eventuele partiële benutting van de bedrijfsruimten.

2. Uit de gegevens voor Vlaanderen valt een evolutie op inzake de categorie "Landbouw, jacht en aanverwante diensten". Het aandeel van deze categorie is inmiddels gedaald van 28,06% in 2014 tot 18,85% in 2017. Inzake de categorie "Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumenten-artikelen" is het aandeel van deze categorie daarentegen gestegen van 11,73% in 2014 tot 19,40% in 2017. Het aandeel van de categorie "Verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen; kleinhandel in motorbrandstoffen" is teruggezakt van 6,78% in 2014 tot 4,09% in 2017.

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de informatie opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en aangeleverd door de gemeenten door middel van hun gemeentelijke lijst. Voor alle duidelijkheid zijn het bedrijfsruimten die ofwel kenmerken van leegstand ofwel kenmerken van verwaarlozing ofwel kenmerken van leegstand en verwaarlozing vertonen.

3. Het klopt dat er moet gewerkt worden aan een geïntegreerde registratie en inventarisatie van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Een integratie van alle leegstandsgegevens in Vlaanderen is daarbij aan de orde. De eerste stappen zijn hiervoor gezet binnen de bestaande ambtelijke netwerken (actieprogramma grond- en pandenbeleid, werkgroep gebouwenregister, haalbaarheidsstudie 'Potentieel Inzetbare Ruimte in Kaart' (PIRK) enzovoort) en in onderling overleg tussen de departementen Omgeving en Informatie Vlaanderen.

Deze integratie vraagt in eerste instantie een oefening op inhoudelijk en vooral ook technisch vlak. Centrale vraag is daarbij hoe we zo efficiënt mogelijk tot een globale 'vermoedenlijst' van leegstaande en verwaarloosde gronden en gebouwen kunnen komen. Er wordt dus met de betrokken beleidsdomeinen bekeken welk soort leegstand en verwaarlozing we willen inventariseren, welke bestaande databanken we hiervoor nodig hebben en hoe we de koppelingen tussen deze databanken het best kunnen maken.

Eind 2015 werd op initiatief van het Kenniscentrum Vlaamse Steden PIRK opgeleverd, uitgevoerd door Informatie Vlaanderen, samen met de Vlaamse centrumsteden, het agentschap Wonen Vlaanderen en het departement Omgeving. Uit het eindrapport van deze studie blijkt dat de gewestelijke inventarissen en registers matig scoren qua volledigheid maar goed op het vlak van correctheid.

Het blijkt ook dat de lokale context zorgt voor een diversifiëring van de aanpak. De krijtlijnen voor een opname in een register of inventaris worden bepaald door de gewestelijke regelgeving, maar de invulling van geautomatiseerde processen of interpretatief veldwerk verschillen van bestuur tot bestuur.

Gemeenten beschikken vaak over een bredere basis van vermoedens (met het oog op eigen beleid), maar slechts een klein gedeelte komt hiervan uiteindelijk terecht in de gewestelijke registers of inventarissen. Gemeenten wegen de geïnvesteerde tijd voor het verzamelen van informatie af tegenover wat dit bijbrengt aan de eigen organisatie en het beleid.

Uit de studie blijkt dat de vermoedenslijst die bij de lokale besturen bestaat, een goede basis is om op verder te bouwen en tot een geïntegreerde oplossing te komen. Er werden in het rapport drie fases gedefinieerd.

De eerste fase (korte termijn) behelst het verspreiden van "best practices" over de gemeenten. Lokale besturen zouden graag verbruiksgegevens willen gebruiken om het vermoeden van leegstand efficiënter te detecteren. Het is de bedoeling dat er binnen de eerste fase van PIRK een overkoepelende aanvraag ingediend wordt om deze verbruiksgegevens te kunnen raadplegen en verwerken.

In de tweede fase (middellange termijn) zal de integratie van het gebouwenregister in de bestaande processen en systemen waar PIRK mee in aanraking komt, een belangrijke meerwaarde betekenen. Het gebouwenregister wordt de authentieke gegevensbron voor basisinformatie met betrekking tot alle gebouwen gelegen in het Vlaams gewest. Het register vormt de centrale koppelstandaard in het netwerk van centraal beheerde, gebouwgerelateerde gegevensbronnen en maakt deel uit van het gekoppeld stelsel van basisregisters. Een unieke identificatie van gebouw of gebouweenheid zal ervoor zorgen dat bestaande processen beter op elkaar kunnen inspelen waardoor de kwaliteit van de data verbetert en het tot stand komen van de informatie efficiënter verloopt. Bij de integratie van het gebouwenregister is een belangrijke rol weggelegd voor de softwareleveranciers van de lokale besturen.

In de derde fase (langere termijn) is het de bedoeling om één geïntegreerd systeem te voorzien voor alle steden en gemeenten, waar alle potentieel inzetbare ruimte in terecht komt.

Wettelijke gedefinieerde instrumenten en hun onderlinge verweving houden een eerste praktische optimalisatie zoals hierboven beschreven niet tegen, maar indien gegevensstromen omgedraaid en decretale verplichtingen aangepast of geschrapt worden, zullen hiervoor de nodige stappen moeten ondernomen worden in een aanpassing van de regelgeving door de verschillende betrokken administraties.

Specifiek voor de registratie van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten is het de bedoeling om het inventarisatieproces vanuit deze geïntegreerde databank bij te sturen.

4. Het onderzoeksrapport bevat een aantal aanbevelingen op algemeen vlak, over de inventaris, de heffingen en de subsidies.
Een heel aantal van deze aanbevelingen zijn gekoppeld aan de geïntegreerde inventarisatie, behandeld onder vraag 3.
Vanuit het project 'Instrumentendecreet' wordt de hervorming van de subsidie-regeling voorbereid. Deze vernieuwde subsidieregeling legt de noodzakelijke basis met het oog op een effectieve stimulans voor hergebruik en herbestemming op die plekken die volgens de principes van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden vooropgesteld. Ook de codificatieopdracht vervat in het decreet Grond- en Pandenbeleid wordt overgenomen in het instrumentendecreet.
De herziening van het heffingssysteem is niet vervat binnen de scope van het Instrumentendecreet, maar zal worden voorbereid als wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.
5. Ik gaf de boodschap door. Los van studies stuurt de omzendbrief 'een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden' – die een gebiedsgerichte aanpak van onderbenutting stimuleert – aan op het gebruik van gegevens van de Studiedienst van de Vlaamse Regering.
6. Een eerste principiële goedkeuring van het voorontwerp van instrumentendecreet door de Vlaamse Regering wordt voorbereid.
7. De Vlaamse Regering legde op 4 april 2014 met de conceptnota "Krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid" haar doelstellingen en werksporen vast. Een horizontaal actieprogramma werd in september 2015 door een ambtelijke stuurgroep goedgekeurd. Dit actieprogramma, met meer dan 30 acties, stelt tot doel om de

inzetbaarheid van het grond- en pandenbeleidsinstrumentarium te verbreden en te verbeteren. Deze acties leiden tot de aanpassing van regelgeving zoals dit een vertaling krijgt in het voorontwerp van instrumentendecreet, verbeterde of nieuwe tools voor gebruikers, meer kennis over instrumenten en een vernieuwde cultuur van kennisdeling en samenwerken. Deze acties worden door verschillende beleidsentiteiten en aan verschillende snelheden uitgewerkt. De resultaten zijn dan ook divers en landen op verschillende tijdstippen.

Voor meer gedetailleerde informatie over de inhoud van dit actieprogramma verwijs ik graag naar mijn antwoord op de vraag om uitleg van de heer Wilfried Vandaele, behandeld in de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn van 9 mei 2017.

8. Naast de hierboven vermelde lopende initiatieven, wil ook het toekomstige BRV een rol spelen in de bestrijding van onderbenutting en legt daarom een belangrijke focus op ruimtelijk rendement. Het witboek BRV beperkt zich daarbij niet tot aandacht voor bedrijfsruimtes of bestaande gebouwen maar ziet dit breder: het BRV richt zich op onderbenutting van het terrein. Zowel het Witboek BRV als de omzendbrief 'een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden' wil een impact hebben op uitbreiding, waardoor leegstand en verwaarlozing als inherent onderdeel van het ontwikkelaanbod sterker in beeld komen. De omzendbrief biedt de vergunningverlener bovendien een 'regelluw kader' aan dat ontwikkeling-remmende factoren weg kan werken en dit op basis van bestaande regelgeving.