

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 172
van **LYDIA PEETERS**
datum: 11 december 2014

aan **PHILIPPE MUYTERS**
VLAAMS MINISTER VAN WERK, ECONOMIE, INNOVATIE EN SPORT

Leegstand op industrieterreinen - Activeringsbeleid

In opdracht van het Agentschap Ondernemen van de Vlaamse overheid heeft de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Limburg destijds diverse onderhandelingssteams opgericht met het oog op het activeren van on(der)benutte percelen die zich bevinden op de regionale bedrijventerreinen in Limburg. Met de eigenaars van onbenutte bedrijfsgronden werd onderhandeld door een team met een vertegenwoordiging van POM Limburg, het gemeentebestuur, en desgevallend met een partner die kon optreden als kandidaat voor de verwerving van de gronden.

Naast de gemeentebesturen was de LRM (Limburgse Reconversiemaatschappij) de geprivilegieerde partner die als kandidaat-koper (en -ontwikkelaar) kon optreden voor grotere oppervlakten. Deze samenwerking paste eveneens in de samenwerkingsovereenkomst tussen POM Limburg en LRM die in november 2008 formeel werd ondertekend.

1. Kan de minister een overzicht bezorgen van het bereikte resultaat van bovenvermeld activeringsbeleid?
2. Graag een overzicht per provincie van het bezettingspercentage van de Vlaamse industrieterreinen (per industrieterrein, in m²).
3. Welke gewestelijke/provinciale/regionale activeringsacties lopen er momenteel om de diverse industrieterreinen te activeren?
4. Vindt de minister dat er voor het aantrekken van nieuwe bedrijven een rol weggelegd is voor de lokale ambtenaar economie? Zo ja, voorziet hij dan in een gespecialiseerde opleiding op dat gebied?
5. Soms heeft een stad/gemeente een terugkooprecht op de industriegronden die ze dertig jaar geleden vrij goedkoop verkocht. Bedrijven die hun gronden willen verkopen, moeten x procent van de opbrengst aan de stad/gemeente geven. In ruil vervalt het terugkooprecht definitief. De eigenaars laten vaak liever hun panden leeg staan dan ze tegen een te lage prijs te verkopen.

Hoe staat de minister tegenover deze "toetredingsdading"/"meerwaardebelasting"?

ANTWOORD

op vraag nr. 172 van 11 december 2014

van **LYDIA PEETERS**

1. Er werd aan de POM Limburg al enkele malen uitstel verleend voor de indiening van het eindrapport "onderhandelingssteam". Dit heeft onder meer te maken met enkele interne personeelsswissels die zich hebben voorgedaan, maar ook doordat de POM nog de zone Hoeveinde bijkomend wilde onderzoeken. Om het volledig einddossier te kunnen opmaken, werd aan de POM Limburg uitstel verleend tot 31 januari 2015.

Op basis van hun aanvraag "activeringsteam" in 2012 werd wel een overzicht gegeven van de realisaties van het onderhandelingssteam. U vindt dit overzicht in [bijlage 1](#).

Daarnaast staat ook aangegeven welke selectiecriteria gehandhaafd worden en welke focus in het activeringsteam gelegd wordt.

2. In [bijlage 2](#) vindt u voor elk bedrijventerrein in Vlaanderen een overzicht van de totale oppervlakte en de verschillende categorieën van 'verkochte' oppervlakten of niet-verkoopbare oppervlakte (infrastructuur). De bezettingsgraad die op basis van deze categorieën berekend wordt, geeft aan in welke mate er nog beschikbare of nog (her)ontwikkelbare of activeerbare ruimte is. Een hoge bezettingsgraad betekent dat er nog maar weinig ruimte kan worden vermarkt.
3. Eind 2012 werd de opdracht van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM's) in het kader van de onderhandelingsteams verder gezet. Na een interne evaluatie van de onderhandelingsteams, werden de POM's gevraagd voorstellen uit te werken met het oog op het installeren van "activeringsteams". Elke POM kreeg vervolgens een nieuwe subsidie toegekend om de reeds geleverde inspanningen op vlak van de activering van on(der)benutte bedrijfsgronden verder te zetten voor minstens 3 jaar.

Ook worden grote inspanningen geleverd om het GIS-bedrijventerreinen van het Agentschap Ondernemen zo actueel mogelijk te houden. Het is de bedoeling deze informatie te gaan gebruiken om een gericht activeringsbeleid voor knelpuntterreinen uit te werken.

Ten slotte zijn er subsidies voor de (her)aanleg van publieke infrastructuur voor verouderde of onrendabele bedrijventerreinen. Een herinrichting gaat vaak gepaard met het ontsluiten van nog een aantal onbenutte (rest)kavels. Zodoende blijven dergelijke heringerichte terreinen goed functioneren voor de toekomst én worden ze tegelijk ook beter benut.

4. Ik zie alleszins een rol voor de ambtenaar lokale economie weggelegd voor het voeren van een bedrijfshuisvestingsbeleid. Onder meer de leidraad 'Ruimte voor bedrijvigheid. Een leidraad voor lokale besturen' speelt hierop in. Deze leidraad werd begin 2014 opgesteld en verspreid bij alle lokale besturen. Daarnaast werd de leidraad toegelicht tijdens de regionale overlegtafels van de Vereniging voor Vlaamse steden en gemeenten (VVSG). De focus in deze leidraad ligt op het ruimtelijk aspect van bedrijfshuisvesting. Een goede kennis en een onderbouwd beleid op vlak van vraag en aanbod van bedrijfshuisvesting laat ook toe beter in te spelen op vragen van kandidaat-investeerders.

Ik voorzie geen specifieke opleiding voor de lokale ambtenaren economie, maar er gaat wel aandacht naar het verspreiden van relevante informatie en inzichten van studies. Publicaties worden nu via de website www.bedrijventerreinenvlaanderen.be blijvend ter beschikking gesteld. Kennis-en ervaringsuitwisseling wordt bevorderd via de overlegtafels van de VVSG voor lokale ambtenaren economie.

Ik wil echter vermijden een uniforme rol op te leggen aan de lokale besturen. Steden en gemeenten moeten zelf bepalen wat hun ambities zijn op vlak van een (ruimtelijk-) economisch beleid. Wel wil ik aangeven dat een gemeente er niet alleen voor staat. Er zijn verschillende 'in house' partners en andere actoren waarmee lokale ambtenaren een samenwerking kunnen opzetten. Gemeentelijke autonome bedrijven en intercommunales zijn 'in house' partners, maar ook met de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, bedrijvenverenigingen enz. kan een beleid gecoproduceerd worden.

5. De toetredingsdading waar u naar verwijst, is niet de regel en komt ook niet in de plaats van een beleid gericht op het beheer van bedrijventerreinen en het tegengaan van verwaarlozing en leegstand. Deze maatregel kan in bepaalde gevallen wel een oplossing bieden om rechtszaken te vermijden. De dading(en) die werd(en) afgesloten waar u wellicht naar verwijst (in Aalst), hebben betrekking op verkoopsovereenkomsten waarin clausules werden opgenomen op basis van artikel 32 van de wet van 30 december 1970 op de economische expansie en dus niet op basis van het decreet ruimtelijke economie. Artikel 32 van de wet op de economische expansie bevat geen bepalingen omtrent de modaliteiten op basis waarvan teruggekocht kan worden of op basis waarvan de doorverkoop kan geweigerd worden. Dit zet de deur open voor onduidelijkheden, verkeerde verwachtingen en ook misbruiken. Alleszins zijn er heel wat juridische geschillen geweest of nog lopende geschillen zonder dat er noodzakelijkerwijze sprake is van misbruik. Deze zijn dan het gevolg zijn van de decreetsbepaling dat een terugkoop van bedrijfspanden door de begunstigde van het terugkooprecht kan gebeuren aan boekwaarde als de boekwaarde van de gebouwen lager is dan de marktwaarde. Voor gebouwen waarin effectief jarenlang is geproduceerd, zal de boekwaarde doorgaans heel wat onder de marktwaarde liggen waardoor eigenaars de terugkoop als onrechtvaardig beschouwen, zeker als door een verkoop economische activiteiten in het gebouw hervat kunnen worden. Met de inwerkingtreding van het decreet ruimtelijke economie wordt dit euvel opgelost. Het terugkooprecht zoals in het decreet ruimtelijke economie voorzien is, is gekoppeld aan een bouw- en exploitatieverplichting m.b.t. economische bedrijvigheid enerzijds en aan het naleven van de gebruiksvoorwaarden en sectorale regelgeving anderzijds. Wanneer er bijvoorbeeld staking is van activiteiten, leegstand enz. m.a.w. wanneer niet langer voldaan is aan de bouw- en exploitatieverplichting, kan een begunstigde van het terugkooprecht ingrijpen. Deze maatregel vormt m.a.w. een krachtig instrument om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan en om een correct gebruik van de bedrijfskavel af te dwingen maar geeft tegelijk ook de tijd om de marktdynamiek te laten spelen voor zover de toestemming tot doorverkoop mogelijk is. Dit veronderstelt dus wel dat zo'n toestemming tot doorverkoop gebeurt conform de geest van het decreet.

BIJLAGEN

1. Overzicht realisaties POM Limburg in het kader van de onderhandelingssteams.
2. Overzicht van de bezettingspercentages van de bedrijventerreinen in Vlaanderen, met onderverdeling naar enkele categorieën van verkochte percelen.