Vlaams
Parlement

563 (2015-2016) – Nr. 2
ingediend op 13 juli 2016 (2015-2016)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn
uitgebracht door Lydia Peeters

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Axel Ronse

betreffende de herwerking van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

verzendcode: LEE

Samenstelling van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn:

Voorzitter: Tinne Rombouts.

Vaste leden:
Piet De Bruyn, Andries Gryffroy, Bart Nevens, Axel Ronse, Ludo Van Campenhout, Wilfried Vandaele;
Robrecht Bothuyne, Lode Ceyssens, Tinne Rombouts, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Lydia Peeters;
Rob Beenders, Bruno Tobback;
Hermes Sanctorum-Vandevoorde.

Plaatsvervangers:
Jelle Engelbosch, Sofie Joosen, Jos Lantmeeters, Jan Peumans, Grete Remen, Sabine Vermeulen;
Sonja Claes, Jos De Meyer, Bart Dochy, Katrien Partyka;
Mathias De Clercq, Willem-Frederik Schiltz;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Johan Danen.

Toegevoegde leden:
Stefaan Sintobin.

Documenten in het dossier:
563 (2015-2016) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

I. Uiteenzettingen door de sprekers 4
1. Voka 4
2. UNIZO 5
3. Boerenbond 6
4. Algemeen Boerensyndicaat 8
5. VVSG-Vlinter 9
II. Vragen en opmerkingen van de leden 12
1. Tussenkomst van Axel Ronse 12
2. Tussenkomst van Lode Ceyssens 12
3. Tussenkomst van Lydia Peeters 13
4. Tussenkomst van Tinne Rombouts 13
III. Antwoorden van de sprekers 14
1. Voka 14
2. UNIZO 14
3. Algemeen Boerensyndicaat 15
4. Boerenbond 16
5. VVSG-Vlinter 16
IV. Bijkomende vragen – antwoorden 18
Gebruikte afkortingen 21
Bijlagen: zie dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening, Energie en Dierenwelzijn hield op 28 juni 2016 een hoorzitting over de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Axel Ronse betreffende de herwerking van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Achtereenvolgens kwamen aan bod: Steven Betz voor Voka, Mia Van Compernolle voor UNIZO, Hendrik Vandamme voor het ABS, Bert Meulemans voor de Boerenbond en Bart Palmaers voor de VVSG en Vlinter. Ook de SARO werd uitgenodigd maar liet zich verontschuldigen. Zij verwezen naar het advies dat ze gaven op 27 maart 2013 bij het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (*Parl.St.* Vl.Parl. 2012-13 nr. 2052/1).

De presentaties van de sprekers zijn terug te vinden op de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be.

I. Uiteenzettingen door de sprekers

1. Voka

Steven Betz, adviseur Milieu en Ruimtelijke Ordening Voka, merkt vooreerst op dat Voka slechts beperkt geconfronteerd wordt met vragen over het decreet ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Als alles goed gaat, heeft een bedrijf niet met leegstand te maken. Er worden bijgevolg weinig meldingen van gedaan. Voka heeft, nadat de uitnodiging voor de hoorzitting was gekomen, de nodige documenten rondgestuurd met een vraag om feedback. Alle feedback die is ontvangen was positief.

Inventaris

Voor Voka is het positief dat de grootte van het perceel en de 50 procent verwaarlozing niet meer als de twee enige principes in acht worden genomen. Het zal veel billijker en eerlijker zijn als men effectief het gebouw en de bebouwde oppervlakte in acht neemt. Steven Betz vraagt zich wel af of die 50 procentregel al dan niet behouden blijft. Wat doe je bijvoorbeeld met een bedrijf met 5500 vierkante meter aan gebouwen, waarvan 500 vierkante meter leeg staat? Is het de bedoeling om dat mee in het toepassingsgebied van het decreet te brengen? In het aangehaalde voorbeeld lijkt dat alvast niet wenselijk.

In de conceptnota wordt aangegeven dat de gewijzigde registratiemethode tot gevolg zal hebben dat meerdere gebouwen op dezelfde site opgenomen kunnen worden in de inventaris. Dat kan een enorme weerslag hebben. Vandaag wordt immers het kadastraal inkomen van het perceel in acht genomen. Een eigenaar zou dus geconfronteerd kunnen worden met een veelvoud van de heffing die hij nu heeft. Is er een reden om te stellen dat de huidige heffing onvoldoende sturend zou zijn? Zo ja, dan moet dat in kaart worden gebracht. Maar als elk gebouw van 500 vierkante meter op een site in acht wordt genomen, kan dat tot verschillende heffingen leiden. Dat kan wel eens tot onbillijke situaties leiden. Een reguleringsimpactanalyse zal aangewezen zijn.

In het ontwerpverslag van de toelichting van de conceptnota werd een voorbeeld aangehaald van een parking van een transportbedrijf zonder gebouw. Steven Betz vraagt zich dan ook af of het de bedoeling is dat verhardingen mee onder het toepassingsgebied vallen. Als dat inderdaad zo zou zijn, heeft de spreker daar ernstige bedenkingen bij, aangezien een parking niet onder de definitie van een gebouw valt. Dan zit je met een andere weerklank.

Heffing

Met betrekking tot de heffing wordt aangehaald dat er rekening moet worden gehouden met de effectief leegstaande vloeroppervlakte van de bebouwing in plaats van met de totale perceeloppervlakte. Er is ook een graduele vermindering mogelijk, alsook een opschorting bij een beroepsprocedure. Deze drie verbetervoorstellen kan Steven Betz alleen maar toejuichen.

Subsidies

Met betrekking tot de subsidies zal de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) wel een andere mening zijn toegedaan dan Voka, vermoedt de spreker. De conceptnota legt uit dat er twee soorten subsidies zijn: een sanerings- en een verwervingssubsidie. Die laatste geldt alleen voor de publieke actoren. In het SARO-advies van 27 maart 2013, naar aanleiding van een laatste ontwerp tot wijziging van het decreet, werd naar die twee soorten subsidies verwezen en werd nog eens benadrukt dat de verdere invulling van de subsidieregeling niet mag leiden tot een verstoring van de marktconforme herontwikkeling van bedrijfsruimte. Daar knelt volgens Steven Betz het schoentje. Voka krijgt vanuit de sector de melding dat de verwervingssubsidie in sommige gevallen marktverstorend kan werken. Als een publieke actor 30 procent van de aankoopprijs gesubsidieerd kan krijgen en hij is in concurrentie met een private actor om een bepaald goed te kopen, dan kan dit de prijs omhoogstuwen en ontstaat er een opbod waarbij de publieke actor bevoordeeld is. Daarom verklaart Steven Betz zich volmondig akkoord met het voorstel in de conceptnota ter afschaffing van de verwervingssubsidie. Door de focus te verleggen naar de saneringssubsidie zal het gelijke speelveld tussen private en publieke actoren worden bevorderd.

De conceptnota stelt meer verscheidenheid en diversifiëring te willen in de steunmaatregelen. Voka vraagt om daar zeker bij betrokken te worden. Steven Betz denkt dat daar veel mogelijkheden zijn, bijvoorbeeld: meer steun bij herinvestering in economische activiteiten.

2. UNIZO

Mia Van Compernolle, adviseur Ruimtelijke Ordening UNIZO, staat positief ten opzichte van de conceptnota en zeker ten opzichte van de basisprincipes ervan. UNIZO wil al heel lang leegstand wegwerken, de verwaarlozing van bedrijfsgebouwen tegengaan, de bestaande gebouwen en ruimten optimaal benutten en de open ruimte maximaal vrijwaren. UNIZO wil de nieuwe functies inpassen in een hedendaagse ruimtelijk-economische context. Zij ziet daar een kans voor verweving en integratie van bedrijven in kernen en woonweefsels. Ook de focus op het hergebruiken en het herbestemmen van gebouwen, bij voorkeur in functie van nieuwe economische activiteiten, draagt haar goedkeuring weg. Ook de taxatie op de effectieve leegstand en het wegwerken van de aberraties die er nu in zitten, vindt UNIZO oké. Het verminderen van de effectieve leegstand kan door het loslaten van die 50 procentregel omdat het een gespreide aanpak van investeringen mogelijk kan maken. Dat is positief: niet alles moet in één keer worden geïnvesteerd.

Mia Van Compernolle vraagt zich af waarom de grens van 500 vierkante meter wordt behouden. Gezien het andere Leegstandsdecreet over woningen en gebouwen blijft bestaan, het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, stelt UNIZO voor om die grens op 400 vierkante meter te brengen. Zo valt dat gelijk met de bedrijfspanden die een socio-economische machtiging behoeven. Het bedrijfsmatige aspect komt dan naar boven en dan is

ook het onderscheid duidelijker tussen leegstand op wonen en leegstand op bedrijvigheid.

Ervaringen van UNIZO in verband met vragen over leegstandtaks wijzen erop dat er een juiste definitie van leegstand moet zijn. Is leegstand effectief leegstand, of gaat het ook om een andere functie in een gebouw, een functie waarvoor dat gebouw niet bestemd is? Mia Van Compernolle suggereert om functies gerelateerd aan de bedrijfsvoering en gemengd gebruik zeker toe te laten.

UNIZO is uiteraard voor opschorting bij vernieuwing en het afhankelijk maken van procedures. Men staat ook achter de gelijkschakeling publieke/private actoren en het laten wegvallen van de verwervingssubsidie. Geen verwervingssubsidie meer maar enkel een saneringssubsidie zou zeer goed zijn. Uit de tabel van de toelichting van de conceptnota blijkt dat er relatief weinig privé-investeringen zijn ten opzichte van de overheidsinvesteringen. UNIZO opteert voor het diversifiëren van subsidiepercentages en om die afhankelijk te maken van de herbestemming. Wanneer de herbestemming een nieuwe economische activiteit is, zou er een hoger percentage voor kunnen worden gegeven. Niet alleen het afhankelijk maken van de herbestemming, maar ook het mogelijk maken van differentiatie naar locatie is belangrijk, zodat bijvoorbeeld investeringen in kernen primair worden behandeld, zeker als dat past binnen bestaande strategische plannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op die manier kunnen investeringen in kernen meer worden gestimuleerd.

In artikel 42, §3, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, staat dat de ondergrens voor subsidiëring nu 24.750 euro bedraagt. UNIZO zou die ondergrens graag zien wegvallen of minstens verminderen om ook kleinere investeringen in kernen mogelijk te maken.

In de teksten is er sprake van om het moment van registratie en heffing gelijk te stellen met het andere decreet op de leegstand, namelijk na twaalf maand op de inventaris te staan. UNIZO vindt dit te kort voor een bedrijfsgebouw. Investeringen in bedrijfsgebouwen zijn een ander paar mouwen dan het opknappen en verhuren van een woning.

Tot slot vraagt UNIZO ofwel een duidelijk onderscheid tussen de twee decreten, ofwel een mogelijke integratie van de decreten op leegstand. Dat zal echter problematisch worden, nu het decreet op de leegstand voor woningen en gebouwen volledig overgaat naar de gemeenten.

3. Boerenbond

Bert Meulemans, adviseur Gezins- en Gemeentebeleid van de Boerenbond*,* stelt dat de Boerenbond de verschillende uitgangspunten van het decreet ondersteunt, namelijk zuinig ruimtegebruik, het vrijwaren van open ruimte, de bestrijding van leegstand en kernversterking. De Boerenbond herkent zich ook in de beschrijving dat een aantal typische gebouwen die van landbouwaard zijn, leeg komen te staan na het beëindigen van de agrarische activiteit en het feit dat dit een bijzonder geval is. Er zijn zeker technische verbeteringen aan het decreet mogelijk. Fundamenteel rijst echter de vraag hoe met dit decreet ruimere ruimtelijke doelstellingen kunnen worden gerealiseerd of kunnen worden ondersteund.

De Boerenbond gaat helemaal akkoord met de visie die ontwikkeld is bij de SARO en de noodzaak van een grondige evaluatie van het heffingenstelsel. Als het de bedoeling is om tot een doelmatige leegstandsheffing en subsidiesysteem te komen, dan wordt het huidige best eerst grondig geëvalueerd. Vanuit de partiële

gegevens blijkt heel duidelijk dat een aantal gebouwen wel degelijk langdurig leegstaan of verwaarloosd worden. De opvolging van het systeem is niet mogelijk omdat een aantal basisstatistieken ontbreken. Het is dan ook moeilijk om na te gaan welke knelpunten er zijn en welke er moeten worden opgelost.

De leegstandsproblematiek moet worden bekeken in het licht van het witboek BRV. Er moet maximale afstemming gebeuren. Een kerndoelstelling daar is het verhogen van het ruimtelijk rendement. Wijzigingen aan het decreet moeten dit in het achterhoofd houden. Dat betekent dat er moet worden ingezet op gerichte heffingen en subsidiesystemen.

Inventaris

De bebouwde oppervlakte in plaats van de perceelsoppervlakte als criterium is zeker logischer, er is evenwel een 'maar'. Dit biedt geen oplossing voor een aantal zaken zoals onbenutte verharde oppervlakte, solitaire winkels of winkelverdiepingen. Deze problematiek is te belangrijk om niet binnen een Vlaamse leegstandsheffing te behandelen omdat er anders een zeer gefragmenteerd beleid van 308 gemeenten ontstaat.

Heffing

Wat betreft de heffingen zijn er de voorstellen op basis van effectieve leegstand en vloeroppervlakte van de bebouwing en opschorting van de heffing tijdens de procedure. De Boerenbond is het daar volkomen mee eens.

Vernieuwingsfonds

Het Vernieuwingsfonds is een ander paar mouwen. Een essentieel vertrekpunt van de conceptnota is de vaststelling van een stuk ongelijkheid tussen publieke en private spelers. Daarom is er een beargumenteerde overgang van verwervings- naar saneringssubsidies. Dat is één beweging. Een tweede beweging is dat het subsidiepercentage voor renovatie of hergebruik van een gebouw groter zou moeten zijn dan dat van sloop.

Bert Meulemans formuleert hierbij een aantal bedenkingen. Algemeen is men zeker niet tegen differentiatie van de subsidies, maar die moet volgens hem gebeuren op basis van een aantal doordachte criteria in functie van ruimtelijke doelstellingen en de ruimtelijke omgeving. Men moet dus niet uitsluitend het onderscheid tussen hergebruik en sloop maken. In de discussie tussen hergebruik en sloop moet ook altijd rekening worden gehouden met de bouwtechnische en energiekwaliteiten en -kenmerken van het gebouw. In Europees perspectief hebben wij een vrij oud gebouwenbestand, dat slecht tot zeer slecht geïsoleerd is. De rekening maak je het best ook voor de hele levenscyclus van het gebouw en niet alleen op basis van de initiële investering. Er valt wat voor te zeggen om zeker hergebruik te promoten binnen kernversterking en binnen gebieden van verdichting, maar het is een heel ander verhaal bij open ruimte of wanneer je in een bepaald gebied de vrijwaring van open ruimte nastreeft of nieuwe open ruimte wil creëren. Dan is het vaak juist de bedoeling en eerder de optie om voor sloop te gaan.

Het onderscheid tussen private en collectieve partners is niet het meest relevante onderscheid, wel wat het doel van de ruimte nadien is: is die bedoeld als een private of als een publieke ruimte? Een voorbeeld: een aantal steden willen fietscorridors aanleggen door de stad. Dat blijkt echter zeer moeilijk. Heel vaak is het saneren van een oud industrieterrein, gelegen langs een rivier of kanaal, een opportuniteit om een stukje collectieve ruimte te gaan inrichten om die corridor

toch te realiseren. Dat is een heel ander gegeven dan te zeggen dat bij een bestaand gebouw per definitie het privaat gebruik moet behouden blijven.

Een volgend element is de context. Er is een groot verschil tussen enerzijds de stads- en dorpskernen, waar je duidelijk kernversterking moet nastreven, en anderzijds het landelijke en het buitengebied, waar er altijd de afweging moet zijn tussen open ruimte en bestaand patrimonium.

De voorgestelde regeling houdt ook geen rekening met de winstgevendheid van het project. Dat is volgens Bert Meulemans heel belangrijk en een heel essentieel verschil. Sommige projecten genereren een meerwaarde. Bijvoorbeeld een grote boerderij wordt platgelegd en er komt een flatgebouw in de plaats, versus een oud industriegebouw dat wordt gesloopt en men maakt er een park van. Het ene realiseert een aanzienlijke meerwaarde en bij het andere zijn er een aantal minwaarden. Bovendien kan de saneringskost per project zeer grote verschillen opleveren. Als je naar een differentiatie gaat, moet je ook rekening houden met die meer- en minwaarden van de projecten.

Het is ten slotte ook belangrijk om te zorgen voor transparantie en afstemming met andere subsidiekanalen. Heel vaak worden verschillende kanalen aangeboord in één project, zoals bij brownfields en dergelijke. Het is belangrijk het globale plaatje te bekijken.

4. Algemeen Boerensyndicaat

Hendrik Vandamme, voorzitter ABS, zegt dat het de bedoeling was van het decreet van 1995 op leegstand en verwaarlozing van bedrijfspanden om stedelijk verval tegen te gaan. Uiteindelijk zijn er ook in de open ruimten bedrijfsgebouwen, vooral dan hoeves, die leeg komen te staan. In eerste instantie was het de bedoeling om de uitdeining van de steden en de dorpen naar de open ruimte te beperken of te verhinderen. ABS heeft een aantal vragen bij het nut van het Vernieuwingsfonds en de relatie ervan ten opzichte van de landbouw.

Leegstand op het platteland

Hoe komt het dat er op het platteland leegstand is? Zijn er mogelijkheden naar hergebruik en herbestemming? Hoe is de relatie ten opzichte van de ruimtelijke ordening en het BRV dat op komst is?

ABS stelt vast dat in de teksten land- en tuinbouwgebouwen vrij frequent voorkomen op de leegstandslijst, namelijk in 27 procent van de gevallen. Men stelt vast dat zeker oudere gebouwen steeds minder geschikt zijn voor land- en tuinbouwactiviteiten anno 2016. Ze zijn dikwijls laag, hebben kleinere deuren, weinig geschikte poorten om met machines en dergelijke binnen te rijden. Er zijn problemen ten opzichte van het dierenwelzijn en de normen op het vlak van natuurlijke verluchting, verlichting en dergelijke meer. Dat zorgt ervoor dat bepaalde gebouwen op landbouwbedrijven minder worden gebruikt. Dat is zo bij actieve bedrijven.

Hendrik Vandamme wijst er op dat er ook nogal wat bedrijfjes en bedrijven verkocht worden aan particulieren, mensen die graag in die open ruimte komen wonen. Daarbij worden echter nogal wat gebouwen niet volledig benut, en die komen soms in verval. Verder zijn er nog de schuil- en berghokken, verspreid over het platteland, die niet altijd gebruikt worden en waarmee hier en daar problemen zijn. Het ABS stelt tot slot vast dat de strenge erfgoedregeling soms wat beperkend is om verder te gaan met landbouwactiviteiten op een bepaalde site.

Met hergebruik en herbestemming heeft het ABS weinig problemen, als daar ook activiteiten in het kader van verbreding kunnen gebeuren: hoevetoerisme, verblijfstoerisme op het platteland, andere activiteiten die gelinkt zijn aan de landbouwactiviteit. Ook para-agrarische bedrijven kijken nogal eens naar leegstaande landbouwbedrijven. Ook daar heeft het ABS weinig problemen mee, voor zover er echt een link kan blijven met land- of tuinbouwbedrijven. Er worden soms ook diensten ontwikkeld op het platteland, gekoppeld aan een woonfunctie, met een mogelijkheid om een kantoorfunctie in te richten. Die regelgeving is veranderd, maar Hendrik Vandamme zou niet graag zien dat, om leegstand te vermijden, die mogelijkheid zou worden uitgebreid. Met betrekking tot de woonfunctie zijn een aantal zaken mogelijk. De optie 'woonkorrel' werd begin de jaren 2000 geregeld naar voren geschoven. Als men ziet wat in Nederland gebeurt, met bedrijven die leeg komen te staan vlakbij of iets verder van de dorpskern, dan heeft het ABS daar vragen bij.

Het ABS kan zich, net als de Boerenbond en andere organisaties, vinden in het voorstel om alleen de bebouwde oppervlakte mee te nemen als basis voor een heffing. Ook met de graduele vermindering heeft het ABS geen probleem. Wat de sanerings- en de verwervingssubsidie betreft, sluit Hendrik Vandamme zich aan bij wat eerder al is gezegd: als je de private partners toelaat naast de publieke sector, creëer je, puur vanuit landbouwoogpunt bekeken, opnieuw een conflictsituatie. Landbouwers zijn vandaag immers niet altijd bij machte om de concurrentiestrijd aan te gaan met kapitaalkrachtigere kandidaat-kopers of geïnteresseerden in leegstaande gebouwen.

Vragen vanop het platteland

Het BRV komt eraan. Als er gepraat wordt over heffingen en eventuele herbestemming van gebouwen om leegstand te vermijden, is er een duidelijke beleidsvisie nodig over de inrichting van de open ruimte. Men moet een grondige analyse van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen durven te maken.

Het ABS heeft ook wat vragen bij de meerwaarde van een aangepast decreet voor het platteland. Kom je eerst met een gewijzigd decreet op leegstand of met het BRV? Dat is een kwestie van de kip of het ei. Als je iets meeneemt in dit decreet, wordt daar dan ook rekening mee gehouden in het BRV?

5. VVSG-Vlinter

Volgens *Bart Palmaers*, die als stafmedewerker Economie van de VVSG spreekt namens VVSG en Vlinter, was het al in 1995 duidelijk de ambitie om naar een duurzaam ruimtegebruik te gaan, en twintig jaar later wordt daar alleen maar sterker de nadruk op gelegd. In het BRV en in andere nota's wordt veel hoop gesteld op het begrip 'verweving'. In die zin is dit decreet een belangrijk decreet, en kan het een hefboom zijn om die verweving te realiseren.

Over de jaren heen zijn er wisselende rendementen te halen uit herinvesteringen of herontwikkelingen, naargelang de sector. Bart Palmaers benadrukt dat het niet de bedoeling is om winstgevende activiteiten te subsidiëren, maar wel om daar waar het vastzit, te gaan deblokkeren.

De Vlaamse administratie bereidt een evaluatie van het Leegstandsdecreet voor. Dat kan verhelderend werken met betrekking tot de cijfers. Er zijn cijfers te vinden in de conceptnota, in het ontwerpverslag en nog op andere plaatsen, die allemaal licht verschillen en waar ook verschillende conclusies aan worden vastgehangen. Men kan dan ook beter wachten op de resultaten van de evaluatie en op de juiste cijfers, om daar dan conclusies uit te trekken met het oog op een decreetswijziging.

Bart Palmaers juicht het streven naar administratieve vereenvoudiging toe. Dat is in de eerste plaats belangrijk voor de mensen die zich achter een dergelijke ontwikkeling zetten, maar evengoed voor de lokale besturen, die een belangrijke rol te spelen hebben, onder andere op het vlak van inventarisatie. Zij zijn vragende partij om tot een maximale gegevensdeling te komen tussen de Vlaamse overheid en de gemeenten. Er zijn bij de Vlaamse overheid meer cijfers bekend over bijvoorbeeld de status van die verschillende leegstandsdossiers. Geregeld wordt in de pers melding gemaakt van cijfers over leegstaande panden. Als je dan de cijfers van de Vlaamse overheid krijgt, blijkt dat er een deel is waarvoor geen actie wordt ondernomen, dat er een aantal dossiers al in ontwikkeling zijn en dat er nog een aantal knelpuntdossiers zijn. Dat onderscheid is belangrijk, niet alleen om de vertaling te maken naar beleid, maar evengoed om goed te kunnen inspelen en te weten waarop moet worden ingezet, en waar de overheid eventueel een rol kan of moet spelen. Administratieve vereenvoudiging betekent tot slot ook meer interactie. De lokale besturen moeten als partners van de Vlaamse overheid worden beschouwd om die doelstellingen te bereiken.

Inventarisatie

De VVSG en Vlinter staan positief tegenover het voorstel om de effectief bebouwde oppervlakte als parameter te nemen, in combinatie met de inventarisatie per gebouw, wat een oplossing kan bieden voor terreinen met meerdere gebouwen. Vraag is ook wel wat er met de 50 procentregel gebeurt. Het behoud van het aantal gebouwen leidt tot een blijvende inventarisatie, wat niet altijd wenselijk is. De vraag daarbij is wat de oppervlakte dan is, of er rekening wordt gehouden met alle bouwlagen enzovoort.

De afstemming op de sociaal-economische vergunning, en binnenkort de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten, kan zinvol zijn, maar voor de VVSG en Vlinter is de belangrijkste afstemming die met het andere decreet op de leegstand.

Heffing

Bart Palmaers heeft geen bezwaar tegen de heffing. Er zijn zeker een aantal voordelen. De gemeenten staan in voor de inventarisatie. Daarom is het belangrijk dat er een vlotte en eenduidige vaststelling mogelijk is van de oppervlakte en dus ook van de graduele vermindering. Nu wordt vastgesteld of het plus dan wel min 50 procent is, waarna enkel nog het kadastraal inkomen in rekening wordt genomen om de heffing te bepalen. In de nieuwe situatie moet voor elk pand ten gronde gemeten worden wat de effectieve leegstand is, omdat daarover net de betwistingen zullen gaan. Wie zal daarvan de kostprijs dragen? De graduele vermindering zou een zeer goede stimulans kunnen zijn om een aantal perverse effecten te vermijden.

De heffing na drie maal twaalf maanden leegstand en de opschorting van rechtswege vinden de VVSG en Vlinter logisch en ze staan er dan ook volledig achter. Aanvullend is het misschien ook het overwegen waard om bij zeer complexe saneringssituaties ook meer ruimte te geven om tot ontwikkeling te komen.

Subsidies

De VVSG en Vlinter verschillen inderdaad van mening met Voka over de subsidies. Bart Palmaers vindt het opmerkelijk dat er zoveel nadruk wordt gelegd op de marktverstorende werking, en dat men er zo van overtuigd lijkt dat er een marktverstorende werking is. Volgens hem treedt de overheid vooral daar op

waar het privérendement te laag is of waar er dermate veel knelpunten zijn, die tot een langdurige leegstand leiden of tot een te hoge kost, waardoor er geen privé-interesse meer is.

De cijfers van het Departement RWO waarover de VVSG beschikt, spreken van dertien verwervingsdossiers in de periode 2012-2016, voor een totaal bedrag van 2 miljoen euro. Dat gaat dus over 7 procent van de totale subsidies. De cijfers in het ontwerpverslag van de toelichting van de conceptnota geven andere bedragen. Het is belangrijk om te weten welke jaren in rekening worden genomen, en welke keuzes je daarin maakt om tot conclusies te komen. De spreker wijst op het belang van een grondige evaluatie van het decreet door de administratie, zodat iedereen het eens kan zijn over wat de cijfers betekenen. De conclusie van de VVSG en Vlinter is eenvoudig: het kost relatief weinig, namelijk 7 procent, om een aantal knelpuntdossiers aan te pakken. De verwervingssubsidies zijn dus niet enkel belangrijk voor de knelpuntdossiers an sich en om daarin de ruimte voor economie vrij te maken, ze zijn ook een belangrijke hefboom om een lokaal economisch bedrijfshuisvestigingsbeleid vorm te geven. Door die dossiers te deblokkeren, breng je een golfbeweging op gang die ook andere zaken, die niet in de inventaris staan, in beweging kan brengen. De VVSG en Vlinter pleiten ervoor om de verwervingssubsidie te behouden en om minstens de verwervingssubsidie te behouden voor onrendabele projecten. Hij verwijst daarvoor naar de regeling van de subsidies voor bedrijventerreinen.

In het verleden werd de mogelijkheid reeds gecreëerd om de subsidiepercentages te differentiëren, met een focus op economische herbestemming. Bart Palmaers wijst op het feit dat het BRV en andere beleidsdoelen heel erg de nadruk leggen op verweving, maar wil toch wijzen op de complexiteit daarvan. Hij geeft het voorbeeld van het net afgeronde project Kameleon van Leiedal. In dat zeer goede project werden veel instrumenten gecreëerd om de verweving te realiseren. Maar daar bleek ook zeer duidelijk hoe complex de situatie kan zijn. Weerstand en obstructies zijn enorm groot.

Er is echter nog een element dat pleit voor de focus op economische herbestemming. Er bestaan veel mechanismen die maken dat de economische ruimte steeds vermindert. Dat komt door marktwerking: bepaalde herontwikkelingen zijn veel voordeliger. Dat heeft ook grote nefaste gevolgen. Ondanks alle goede beleidspogingen verliest men in de stedelijke kernen alle economie. Bart Palmaers betwijfelt of er zowel op regionaal als op lokaal niveau een sense of urgency is over het verlies aan mogelijkheden om economie te behouden in die kernen. In dit Leegstandsdecreet krijgt grosso modo ongeveer 47 procent van de panden een niet-economische herbestemming. Daardoor mist dit decreet voor een deel zijn doel, aldus Bart Palmaers. Ook al is het laaghangend fruit ondertussen al geplukt, dit blijft volgens hem een belangrijk aandachtspunt.

Logischerwijze zou dus een mogelijkheid moeten worden geboden om aan een hoger subsidiepercentage een economische herbestemming te geven, maar Bart Palmaers vraagt zich af of we niet verder moeten gaan. Er kan een afwegingskader worden gehanteerd in functie van bepaalde beleidsvoorkeuren. De heer Meulemans heeft er terecht op gewezen dat sommige zaken rendabeler zijn dan andere, en dat soms planologische bepalingen bepaalde zaken onmogelijk maken. Als er wordt afgeweken van de volgorde van beleidsvoorkeur, moet dat worden gemotiveerd. Door de blijvende afname van de mogelijkheid om economische bestemmingen te behouden in de kernen, zouden we tot een soort compensatieregeling moeten komen, al dan niet met planologische ruil. Ook een radicalere oplossing valt te overwegen, aldus Bart Palmaers: enkel de economische herbestemmingen subsidiëren. Maar dat hangt natuurlijk af van de sense of urgency en van de beleidsdoelen.

Conclusies

Bart Palmaers besluit dat de conceptnota heel wat logische aanpassingen bevat. De VVSG en Vlinter staan daar fundamenteel achter, maar hij wijst wel op mogelijke problemen in verband met de vaststelling van de leegstaande oppervlakten. Hij pleit ervoor om de evaluatie af te wachten. Hij zegt ook dat hij in essentie wil dat de differentiatie van de subsidies er komt in functie van de economische herbestemmingen. De verwervingssubsidie moet absoluut behouden blijven vanwege de beperkte budgettaire impact, het grotere belang op lokaal niveau en een beperkte marktverstoring, als er al een is. Bart Palmaers pleit er ten slotte ook voor om de lokale besturen te beschouwen als partners in dit beleid.

II. Vragen en opmerkingen van de leden

1. Tussenkomst van Axel Ronse

Axel Ronse voelt dat er een consensus is over de grote lijnen. Hij zegt heel wat te hebben opgestoken over wat er nu als grond moet worden beschouwd voor de heffing. Er zijn daar nog wat wijzigingen in visie en misinterpretaties over de nota. Het gaat volgens hem wel degelijk over bebouwde oppervlakte, niet enkel over gebouwen. In de nota gaat het over het aantal gebouwen per bedrijf. Als er drie of vier gebouwen van 500 vierkante meter leegstaan en effectief verwaarloosd zijn, dan wordt dat mee in aanmerking genomen voor een heffing.

Mevrouw Van Compernolle sprak over een heffing na twaalf maand. Axel Ronse wijst erop dat normaal drie jaar in overweging wordt genomen om op de lijst te staan.

Een tweede cluster opmerkingen gaat over wat er wordt gedaan met de opbrengsten van de heffing. Er moet telkens een afweging worden gemaakt of er men gaat voor economische meerwaarde of voor maatschappelijke meerwaarde. Vooral de debatten over dat punt tonen aan dat er een link moet worden gelegd naar het BRV. De visies van de sprekers verschillen heel erg. Het zal dan ook een moeilijke evenwichtsoefening worden.

Tot slot vraagt Axel Ronse de sprekers wat nu niet in de conceptnota staat, maar wel zou bijdragen aan het hergebruiken van ruimte in Vlaanderen.

2. Tussenkomst van Lode Ceyssens

Lode Ceyssens heeft geprobeerd een aantal gemeenschappelijke aspecten te vinden in de betogen van de sprekers. Hij is gerustgesteld over de betogen inzake de verwervingssubsidies. Hij begon zich ongerust te maken dat hij tekortschoot in zijn gemeente met het aankopen van leegstaande panden en gronden. Het was nog nooit bij hem opgekomen om, als een private partner een leegstaand bedrijfspand wil aankopen, daar als gemeente snel voor in te schieten. Hij is alleen maar tevreden als openbaar bestuur als dit gebeurt door een privépartner. Een gemeentebestuur is ook gebonden aan de schattingsprijs, terwijl een private partij daar altijd vlot overheen kan gaan. Is er een spreker die voor het afschaffen is van de verwervingssubsidies?

Er is gepleit om dit te bekijken binnen het ruimere kader van het BRV dat er zit aan te komen. Is er dan tegelijkertijd een pleidooi om dit te integreren in het Instrumentendecreet dat er dit najaar zal komen?

3. Tussenkomst van Lydia Peeters

Lydia Peeters zegt gehoord te hebben dat het momenteel te divers en te complex is en dat er een aantal goede verbetervoorstellen zouden moeten komen. Een aantal sprekers suggereert dan te wachten op de aangekondigde grondige evaluatie. Er is volgens haar nood aan administratieve vereenvoudiging. Van de Vlaamse heffingen voor het aanslagjaar 2014 is maar 57 procent geïnd. Dat betekent dus dat er zeer veel discussie over is. Jaarlijks komen er ruim 2400 bezwaren binnen en er worden ook 2450 dossiers op de leegstandslijsten gebracht. Dat maakt duidelijk dat het allemaal te complex is.

Het is markant dat er maar weinig gemeenten zijn die bovenop op de Vlaamse heffing nog opcentiemen innen. Er zijn er wel een aantal, wat het systeem weer complexer maakt.

Qua verbetervoorstel inzake inventarisatie wordt door de sprekers voorgesteld om de kleinere gebouwen gemeentelijk te laten en de grotere gebouwen op de Vlaamse inventaris te laten opnemen. Lydia Peeters stelt zich de vraag of er niet tout court een pleidooi moet worden gehouden om dit veel meer over te hevelen naar het lokale niveau. Nu gebeurt de heffing op Vlaams niveau en tekenen lokale besturen er al dan niet op in omwille van de subsidie die er aan gekoppeld is. Lokale besturen hebben er zeker alle belang bij om ervoor te zorgen dat er zo weinig mogelijk leegstand is op hun grondgebied.

Er is misschien ook een rol weggelegd voor het Agentschap Ondernemen. Ook de VVSG heeft aangegeven dat er veel meer gegevensdeling moet komen van de Vlaamse overheid naar de lokale besturen. In het Geoloket is heel veel informatie te vinden over alles wat een bedrijf aangaat, maar niet of het al dan niet leegstaat. Dat is zowat het enige dat nog ontbreekt.

Wat betreft de herbestemming heeft ze enkele sprekers horen zeggen dat er soms iets wordt opgenomen op de leegstandsinventaris waardoor de heffing verschuldigd is, terwijl het pand vaak wordt gebruikt voor opslag en dergelijke. Ook de para-agrarische bestemming voor landbouwbedrijven is al een paar keer aan bod gekomen. Die suggestie moet zeker overwogen worden.

De leegstandsheffing wordt gebruikt om subsidies toe te kennen. Inzake handel is er een leegstand van om en bij 21 procent. In 2012 was er de oproep inzake kernversterking, waarbij 13 miljoen euro werd uitgetrokken om de leegstand in de handelspanden weg te werken. Die middelen zijn nog niet volledig opgebruikt. Is dit een goede tool om de leegstand weg te werken?

4. Tussenkomst van Tinne Rombouts

Tinne Rombouts was bezorgd over de uitspraak dat subsidies worden ervaren als marktverstorend. Ze kan zich indenken dat principieel de vraag moet worden gesteld om de subsidies niet marktverstorend te laten werken. Als er gegevens zijn over waar het marktverstorend zou hebben gewerkt, is het ook aangewezen om daar een beter zicht op te krijgen. In eerste instantie verwacht zij die marktverstoring niet, zeker als men weet dat de lokale besturen daar voorzichtig mee omgaan. Omgekeerd, als er inderdaad uitdagingen liggen op het vlak van leegstand, dan is het bij het zoeken door de lokale besturen naar mogelijkheden om daaraan te verhelpen, niet altijd evident om gebruik te kunnen maken van de diverse instrumenten. In eerste instantie is het interessant dat de lokale besturen kijken op welke manier je een private markt kunt stimuleren. Hoe kan men eerst private partners stimuleren om effectief te investeren en hoe kan men investeerders aantrekken, zowel op industrieterreinen als in woonkernen? Heel veel lokale besturen zoeken naar die mogelijkheden. Ze stelt zich wel de vraag of

de lokale besturen de nodige instrumenten ter beschikking hebben om dat ook goed te doen. Het is vaak een zoekwerk naar een manier om private partners te stimuleren. Ze vraagt aan de sprekers of ze nog andere interessante hefbomen zien die hiertoe zouden kunnen worden ingezet.

III. Antwoorden van de sprekers

1. Voka

Op de vraag wat niet in de conceptnota staat maar men er graag in had gezien, antwoordt *Steven Betz* dat de conceptnota nog maar een start is, met algemene principes erin. Ze had dus niet meteen veel extra's moeten bevatten. De meeste sprekers hebben volgens hem bevestigd dat ze achter bijna alle principes staan. Over details die nog moeten worden uitgewerkt, zowel met betrekking tot de heffing als de herfocus van de subsidies, verschillen de meningen. Hij vindt de conceptnota een goede start om de discussie voort te zetten.

Wat betreft de afschaffing van de verwervingssubsidie, verwijst Steven Betz naar zijn uiteenzetting waarin hij de conceptnota duidelijk steunt. VVSG spreekt over dertien dossiers gedurende een aantal jaren. Dat is niet veel. Omdat Voka vanuit verschillende hoeken de opmerking ontving dat er een gevaar voor marktverstoring is, kan hij alleen maar vermoeden dat van die dertien dossiers er een of twee voor wrevel hebben gezorgd. Hij hoorde in de uiteenzetting van de VVSG dat minstens onrendabele projecten dan wel in aanmerking moeten komen. Hij denkt dat daar geen problemen zijn. Hij kan zich moeilijk inbeelden dat je bij een onrendabel project in concurrentie gaat treden met een private actor die eveneens aast op hetzelfde goed. Op zich zijn er volgens hem wel wat mogelijkheden.

Axel Ronse verwijst ter verduidelijking naar een antwoord op een vraag aan minister Schauvliege van een tijdje geleden, namelijk dat het in de periode 2009-2011 ging over 9 miljoen euro verwervingssubsidie op een totaal van 30 miljoen euro uitgekeerde subsidies. Hij wacht nog op het antwoord voor de periode 2012-2016, waar de sprekers wel informatie over hebben, namelijk de vermelde 2 miljoen euro.

Steven Betz stelt vervolgens dat de vraag of niet meer in de richting van de gemeenten moet worden gestuurd, niet altijd eenvoudig te beantwoorden is. Als het op gewestelijk niveau blijft en de heffing een bepaalde omvang vertegenwoordigt, heb je het onmiskenbare voordeel dat je dan een zekere uniformiteit hebt. Het gevaar bestaat dat alle 308 gemeenten een eigen invulling geven aan hun leegstandsbeleid. Dat is niet altijd wenselijk.

2. UNIZO

Volgens *Mia Van Compernolle* moet er nog verder worden nagedacht over welke mogelijkheden en welke ruimtes er nog zijn om hergebruik te stimuleren. Iedereen heeft het over hergebruik, maar dat komt nog te weinig van de grond. Er zijn in dat verband drie projecten geweest: Kameleon van Leiedal, Spazio van Voka en 'Het juiste bedrijf op de juiste plaats' van UNIZO. Men is op dit moment bezig, samen met Agentschap Ondernemen, om daar een gezamenlijk instrument van te maken waarbij het er vooral op neerkomt om zo maximaal mogelijk gegevens te verzamelen zodat alle gemeenten instrumenten hebben om binnen hun bedrijfshuisvestingsbeleid de geschikte plaats te zoeken voor ruimtevragen van bedrijven. Leegstand is daar een zeer belangrijk element in. Het Agentschap Ondernemen kan daar zeker een rol in spelen. De drie organisaties verlenen er hun volle medewerking aan. Dat wordt uitgerold naar alle 308 gemeenten.

Wat het afschaffen van de verwervingssubsidies betreft, heeft Mia Van Compernolle begrepen dat dat meer te maken heeft met financiële draagkracht voor het uitkeren van de subsidies. UNIZO zou graag focussen op de diversifiering van de subsidies, en wil meer werken rond de saneringssubsidies om het saneren te stimuleren.

Als men alles zou overhevelen naar het lokale niveau, moeten er heel goede instrumenten worden gemaakt en financiële tegemoetkomingen zijn om de gemeenten dat te laten doen. Ze opteert voor het behoud van de grote dossiers op het gewestelijke niveau omdat er dan een gezamenlijk idee en een gezamenlijk sturen achter zit.

Wat betreft herbestemming, zowel naar winkels als naar bedrijven of para-agrarische bestemmingen, is iedereen het erover eens dat men specifiek voor het agrarisch gebied moet kijken naar andere mogelijke instrumenten. Op dit moment lopen een aantal onderzoeken in verband met herbestemming van verlaten landbouwbedrijfsgebouwen. Misschien moet dat worden meegenomen in deze discussie.

Voor subsidies rond kernversterking, staat er nog een bedrag vrij van meer dan 2 miljoen euro. Dat heeft veel te maken met de verdeling van de subsidies. Binnen de oproep kernversterking moesten de gemeenten 70 procent zelf subsidiëren, waardoor heel wat gemeenten zich terughoudend hebben opgesteld. Er zijn wel een aantal zaken gerealiseerd via het Kennisnetwerk Detailhandel, dat dus wel een stimulans geweest is.

3. Algemeen Boerensyndicaat

Hendrik Vandamme haakt in op de vraag van Axel Ronse wat niet in de nota staat. Het lijkt hem de bedoeling van de hoorzitting te zijn om ideeën op te doen, en er zijn ook wel ideeën gekomen van de diverse sprekers, maar het hoort het parlement toe om ideeën op te bouwen en de conceptnota uiteindelijk uit te werken tot iets dat werkbaar is in de praktijk.

De discussie over herbestemming, over mogelijkheden van het gebruik van gebouwen voor opslag, over het geven van een para-agrarische bestemming aan landbouwbedrijven moet ruimer gaan dan alleen hergebruik of leegstand van bedrijfsruimten. Binnen afzienbare tijd komen nogal wat landbouwbedrijven leeg te staan. Vandaag is de gemiddelde leeftijd van de bedrijfsleiders in de landbouwsector 55-plus. Dat is toch wel een aandachtspunt, ook op het vlak van de ruimtelijke ordening. Het ABS vindt dat daarover de volgende jaren in alle openheid moet kunnen worden gepraat. Zeker bij het verder uitwerken van het BRV moet er toch wel een grondige analyse gebeuren van wat men wil en wat men kan in de open ruimte.

Ze wordt niet vernoemd in de conceptnota, maar Hendrik Vandamme wijst op de mogelijkheid waarin is voorzien om over te gaan tot onteigening als er niets wordt gedaan met een leegstaand gebouw. In de praktijk gebeurt dat wel niet, maar misschien is dat ook een aanleiding om een andere bestemming te geven. Hij verwijst naar het voorbeeld aangehaald door zijn collega van de Boerenbond over de herbestemming van een industrieterrein als park. Er is ook de discussie die vandaag bezig is over de invulling van het openruimtegebied, een discussie die er in veel gevallen een is van landbouw en natuur. Als er op dat vlak iets gebeurt met een leegstaand bedrijfsgebouw, dan moet daar natuurlijk voldoende compensatie tegenover staan. Dat is dus het aspect van de economische en de niet-economische herbestemming, dat toch niet onbelangrijk is, ook in de open ruimte.

4. Boerenbond

Wat *Bert Meulemans* een beetje miste in de nota, is de differentiatie inzake subsidies en de band met bredere ruimtelijke doelstellingen en de omgeving zelf. Er is ook de nuance dat hergebruik niet altijd wenselijk is: men moet ook durven te zeggen dat gebouwen soms niet meer aangepast zijn, dat het beter is te slopen en iets nieuws te bouwen dan willens nillens vast te houden aan een gebouw.

Wat de verwervingssubsidies betreft, vindt hij het een heel belangrijk punt dat projecten soms een meerwaarde en soms een minwaarde genereren. De vraag is hoe je die ergens in je subsidiesysteem inbrengt. Vasthouden aan die verwervingssubsidies is één mogelijkheid. Dat is wat de VVSG ook suggereert. Een aantal projecten zijn sowieso onrendabel, hebben dus hogere saneringskosten en creëren een minwaarde. Dan is er die verwervingssubsidie, om vanuit de gemeente toch dat initiatief te kunnen nemen. Je zou dat ook op een of andere manier kunnen verrekenen in je subsidie. Dat is een ander opzet.

De Boerenbond is veeleer een voorstander van het op Vlaams niveau verankeren van de leegstandsheffing. Zoals Voka ook al heeft gezegd, is daar een universaliteit en uniformiteit van toepassing, en die zijn net noodzakelijk om er een sturend element van te maken. Anders krijg je 308 verschillende reglementen, en dan kwakkelt dat. Dat is de situatie van pakweg twintig jaar geleden.

Bert Meulemans vindt de herbestemming een heel belangrijk iets. Wat landbouwbedrijven betreft, is de essentie van de zaak eigenlijk dat het aantal bedrijven enerzijds inderdaad systematisch afneemt, terwijl anderzijds de overblijvende bedrijven voortdurend aan schaalvergroting doen. Er is niets mis mee om de vraag te stellen wat er met die leegstaande gebouwen moet gebeuren, hoe men die kan valoriseren. De spreker wijst op een aantal gevolgen daarvan. Op dit moment gebeurt dat de facto zonder dat daaromtrent eigenlijk een beleid wordt gevoerd. De facto wordt de open ruimte verder versnipperd. Een aantal landbouwpercelen worden aan de landbouw onttrokken: door vertuining of andere invullingen zijn daar eigenlijk geen landbouwactiviteiten meer. Het gebeurt heel vaak dat leegstaande gebouwen, leegstaande hoeves een woonfunctie krijgen. Dan krijg je daar een heel eigen dynamiek, waarbij mensen in dat landbouwgebied komen wonen en gaan protesteren en procedures voeren tegen de zone-eigen landbouwactiviteiten. Men moet naar een zekere afweging gaan, maar de valorisatie van het gebouw mag geen hypotheek leggen op de zone-eigen activiteiten en de verdere ontwikkeling van die zone-eigen activiteiten. Dat valt duidelijk buiten dit decreet, maar het is wel een zaak die men daaromtrent in het achterhoofd moet houden.

Verder vindt hij de para-agrarische activiteiten in principe geen probleem, omdat er net duidelijk een band is met het agrarisch gebeuren. Ter zake zijn er een aantal proefprojecten in het Pajottenland en het Meetjesland. De Boerenbond is daar niet bij betrokken, maar hoopt wel dat daarover op een bepaald moment wat feedback komt, zodat men lessen kan trekken wat die problematiek betreft. Dat zou nuttig zijn.

5. VVSG-Vlinter

Bart Palmaers stelt ook heel erg uit te kijken naar de resultaten van de proefprojecten, maar voor de rest wil hij even focussen op de kernen en de stedelijke gebieden. Op de vraag hoe men hergebruik kan stimuleren, wil hij enkele wedervragen stellen. Welke hergebruik wil men stimuleren: hebben we het dan over economisch hergebruik? Dat is een belangrijke afweging. Is hergebruik stimuleren ook niet soms veeleer het afremmen van het aansnijden

van nieuwe ruimte? Zolang nieuwe ruimte gemakkelijk klaarligt, is hergebruik bij wijze van spreken altijd moeilijker. De spreker verwijst naar wat hij daarnet zei over de motivatieplicht als wordt afgeweken van de economische bestemming. Men zou ook een motivatieplicht kunnen inroepen voor wie nieuwe ruimte aansnijdt. Waarom zou dat niet kunnen voor een bestaande bestemde ruimte?

Het lijkt hem ook belangrijk dat de overheid zich anders opstelt, als een meedenkende, faciliterende overheid. Daarmee wil hij niet zeggen dat het vandaag overal fout loopt, maar vandaag zijn er zoveel regels die het de overheid bijna onmogelijk maken om mee te denken. Er is de stedenbouwkundige vergunning, er is de milieureglementering enzovoort, maar alles samen genomen is het effect van diverse nevenregels nog veel groter bij hergebruik, omdat er daarbij vaak sprake is van een complexere situatie. Nederland speelt met het idee van regelluwe zones. Daarbij worden niet alle regels zomaar losgelaten, maar men wil toch eens bekijken of men voor complexe projecten, niet alleen de grote, maar ook kleinere, geen nieuwe werkvormen kan vinden die rekening houden met die diverse suggesties en knelpunten.

Dan was er de vraag of men dit aan de lokale besturen moet overlaten of alles in Vlaamse handen moet houden. Er is een beperkt aantal gemeenten dat de opcentiemen hanteert, andere doen dat bewust niet en hanteren een eigen heffing. Daarmee probeert men de mazen van het net wat kleiner te maken. Er worden heel wat interpretatieve vragen gesteld aan de VVSG en aan de Vlaamse overheid. Wanneer deze bevoegdheid wordt doorgespeeld aan de lokale besturen, kan het niet de bedoeling zijn dat zij daarmee maar hun plan moeten trekken. Bart Palmaers vreest dat dit het traject is dat wordt gevolgd bij het andere Leegstandsdecreet. Hij is het ermee eens dat de lokale besturen het best geplaatst zijn om de lokale situatie in te schatten en maatwerk in functie van de lokale context toe te passen, maar wanneer er interpretatieproblemen zijn over een aantal Vlaamse basisregels die nog gelden, moet de Vlaamse overheid bereid zijn te investeren in eenduidigheid. Dat gebeurt nu te weinig. Met betrekking tot het Leegstandsdecreet inzake woningen en gebouwen blijven er vandaag teveel interpretatieve vragen onbeantwoord.

Wanneer de beleidskeuze is gemaakt om bevoegdheden over te dragen aan de lokale besturen, dan moet er worden voorzien in investering en ondersteuning in functie van de eenduidigheid en rechtszekerheid.

Daarnaast hoeft Vlaanderen niet altijd dwingend op te treden maar kan het ook suggesties doen waarbij de lokale besturen bij de invulling kunnen afwijken van het voorstel van Vlaanderen, maar dan wordt er op zijn minst eenduidigheid geboden, met minder risico op betwistingen tot gevolg. Daar is volgens Bart Palmaers een andere rolverdeling tussen Vlaanderen en de lokale besturen mogelijk.

De spreker steunt de zinvolle suggestie van Bert Meulemans om naar een slimme heffing te gaan. Hij wijst er wel op dat dit niet per se een administratieve vereenvoudiging betekent. Soms is een regelgeving zo complex dat vereenvoudiging daarvan de effectiviteit dermate ondermijnt dat er nood is aan een complexere regeling, die dan maar goed moet worden uitgelegd.

Wat de effectiviteit betreft van de subsidies voor de handelspanden en de maatregelen inzake handelskernversterking, waren er drie maatregelen. Zo was er een brede maatregel waarbij de lokale besturen relatief vrij een aantal voorstellen konden doen in het kader van kernversterking. Daar is geen overschot aan middelen en zijn er ook geen extra middelen.

In het tweede luik, de renovatie van handelspanden, zijn nog niet alle middelen opgebruikt. Hierbij moet gewezen worden op de voorganger. Toen waren er de EFRO-middelen, al dan niet in combinatie met Hermes, waarbij een volledig andere subsidieregeling gold. Een lokaal bestuur kon een subsidie aanbieden waarbij 85 procent van het bedrag werd ingevuld door andere overheden. Die subsidies waren dan ook heel succesvol. De opvolger in het kader van de handelskernversterking was minder lucratief en dus minder interessant voor de eventuele eigenaars. Die middelen geraken dan ook minder snel op. Volgens Bart Palmaers is in het begin gepleit voor meer flexibiliteit waardoor zowel handelaars als eigenaars konden deelnemen, maar daar is men niet op ingegaan. Dat is ook de reden waarom er nog restmiddelen zijn, waar nu discussie over bestaat.

Ten derde was er ook de aankoop van panden. Die brede maatregel was zinvol. In Europees perspectief hebben onze lokale besturen nog altijd relatief weinig middelen in vergelijking met het totale overheidsbudget, dus alle middelen zijn welkom.

Wat de maatregelen voor renovatie betreft, moet het effect van het ondersteunen van premieregelingen voldoende groot zijn om ze zinvol te maken. Men verleidt een handelaar of eigenaar niet met 10 procent subsidie. Wat de aankoop betreft is de VVSG een grote voorstander van een actief aankoopbeleid van de lokale overheid, zelfs wanneer dat af en toe marktverstorend werkt. Het gaat vooral over knelpunten waarvoor geen privé-investeerder te vinden is tenzij met een bestemming die ruimtelijk niet mogelijk is. Met het oog op een kernversterkend beleid moet de lokale overheid een actievere rol kunnen spelen in die knelpuntdossiers.

Tot slot stelt Bart Palmaers dat er een verlies is aan economische ruimte in de kernen. De meeste lokale en regionale beleidsmakers beseffen niet hoe moeilijk het is om in een kern nog economisch actief te zijn. Om economisch hergebruik te stimuleren moet men voorkomen dat dit instrument een vehikel is om de economisch heel interessant gelegen panden om te vormen naar de meest lucratieve markt zoals de lofts gelegen aan het water. Zo wordt alles, soms met subsidies, volgebouwd met niet-economische bestemmingen. Op dat vlak is dit een fout decreet geweest. Hij pleit er daarom voor te focussen op economische herbestemming. Het decreet kan een hefboom zijn om die verweving te realiseren en economisch hergebruik te stimuleren.

IV. Bijkomende vragen – antwoorden

Wilfried Vandaele verwijst naar de opmerkingen van de landbouworganisaties over de vertuining en verpaarding, of de inname van open ruimte of landbouwgebied door niet-landbouwactiviteiten. Hij vraagt zich af of de sprekers ervoor pleiten geen subsidies meer te geven voor de sanering van leegstaande hoeves. Bevorderen die subsidies de inname van die gebouwen door niet-landbouwers en niet-landbouwactiviteiten en vormen zij op die manier een bedreiging voor de echte landbouwactiviteiten? Wilfried Vandaele is het ermee eens dat deze kwestie in het ruimere kader van het BRV moet worden bekeken. Dat kan een moment zijn om samen na te gaan welke functies al dan niet in die oude leegstaande hoeves kunnen worden uitgeoefend.

Hendrik Vandamme zegt dat subsidies mooi meegenomen zijn als een landbouwer een nieuwe bestemming wil geven aan een gebouw dat minder geschikt is om als puur landbouwgebouw te worden gebruikt. Maar als er op andere plaatsen particulieren zijn die in het buitengebied een bepaald leegstaand gebouw als bedrijfszetel willen gebruiken, is er concurrentie met de landbouw.

Mia Van Compernolle zegt dat iedereen prioriteit wil voor economische herbestemmingen en dat een herbestemming naar bijvoorbeeld een private woning geen subsidies zou mogen genereren.

Bert Meulemans vindt het belangrijk om na te gaan welke bestemmingen men wil, welke bestemmingen zouden kunnen en welke compatibel zijn met het gebied. De landbouwactiviteiten moeten verder mogelijk zijn maar moeten zich ook verder kunnen ontwikkelen. Dat wordt vaak vergeten. Een grote vierkantshoeve wordt bijvoorbeeld omgevormd tot woning met paardenfokkerij. Zulke beslissing is niet terug te draaien. Men moet een goede balans vinden. In de toekomst zullen er nog meer leegstaande hoeves komen. Hoe kan je de landbouwsector naar een moderne, hedendaagse sector brengen? Dat is de uitdaging, en het is geen eenvoudige oefening.

Ingrid Pira vindt economische herbestemming in het kader van verweving een noodzakelijk principe voor de toekomst. In de praktijk wordt men echter geconfronteerd met het feit dat men afgestoten bedrijventerreinen die goed gelegen zijn in kernen en perfect in aanmerking komen voor economische herbestemming in het kader van verweving, liever verkoopt als bouwgrond omdat dat lucratiever is. Het gaat vaak over verlieslatende bedrijven die financiële middelen nodig hebben. Het lokale bestuur kiest vaak voor economische herbestemming maar botst op een muur. Worden de sprekers daar ook mee geconfronteerd?

Voor goed gelegen bedrijventerreinen is de benuttingsgraad vaak erg pover. Er wordt steeds meer gepleit voor het 'stapelen' van bedrijfsruimte om de verhouding tussen de grondoppervlakte en de bedrijfsoppervlakte beter te maken. Hebben de sprekers hierover ideeën?

Bart Palmaers zegt dat er natuurlijk een wens is om de grootste winst te behalen. Hij zegt dat de lokale besturen en de Vlaamse overheid heel duidelijk moeten zeggen welke keuzes ze maken. Een lokaal bestuur moet vooral een visie ontwikkelen: hoeveel economie wensen we nog in de binnenstad? Als men ziet wat de effecten zijn van het verdrijven van de economie naar de rand, dan is de rekening snel gemaakt. Men moet zoeken naar mogelijkheden om af te wijken van bestaande regels die soms heel streng zijn voor een bepaalde bedrijvigheid in een kern. Hij geeft het voorbeeld van de drukkerij Plantin Moretus die vroeger in het centrum van de stad lag. Later kwamen er meer chemische producten bij kijken en moest men uitwijken naar bijvoorbeeld Linkeroever. Dan kwam er digital printing met minder vervuiling en ging men terug naar de stad. Daarna volgde de 3D-printing, die op een bepaald moment te groot wordt, waardoor een nieuwe verhuizing uit de kern nodig blijkt. Welke regels er ook zijn, men loopt telkens achter. Men maakt bijgevolg steeds meer regels zodat uiteindelijk in de kern alles onmogelijk wordt.

Het is essentieel om creatieve regelruimte te zoeken zodat de economie in de kern blijft en de verweving mogelijk is. Dit vraagt soms politieke moed om niet toe te staan dat bepaalde bedrijvigheid wordt vervangen door wonen omdat het lucratiever is, ook al is de woondruk hoog. Hij verwijst ook naar de kanaalzone in Brussel. Als er was gekozen voor lofts van Anderlecht tot in Haren, dan was er een super economische locatie verloren gegaan. In de praktijk gebeurt dit heel vaak. De belangen worden afgewogen en de druk vanuit de private sector is enorm hoog om de meest lucratieve investeringen te doen op die toplocaties die perfect zijn voor economie.

Het is aan de lokale en regionale politiek om duidelijke beleidskeuzes te maken en het begint al met het BRV. Men moet niet te veel water bij de wijn doen als het gaat over economische bestemmingen in de kernen en in de binnensteden.

Lydia Peeters kan zich vinden in het verhaal over de regelluwheid. Ze heeft nog een vraag in verband met de lokale heffingen. Een aantal sprekers pleit voor een gewestelijke aanpak, omwille van de universaliteit en uniformiteit. Lydia Peeters begrijpt dat. Toch is het een complex verhaal. Bovenop die gewestelijke heffingen innen een aantal lokale besturen, ruim 40 van de 308, opcentiemen. Ze vraagt of de spreker pleitbezorger is om dat niet toe te laten. Enerzijds is er de lokale autonomie, zeker inzake fiscaliteit. Anderzijds moet men naar een simpeler systeem, zoals iedereen betracht. Dat is het nu ook niet.

Bert Meulemans zegt dat er in eender welk systeem dat wordt toegepast discussies en betwistingen zullen zijn. Wat is leegstand? Wat is verwaarlozing? Men kan daarin een aantal criteria vooropstellen. Het is het best dat dat in Vlaanderen zo goed en uniform mogelijk wordt gedaan. Op het terrein zal men dat echter altijd moeten interpreteren en zal er altijd potentiële betwisting zijn. Het alternatief is dat elke heffing wordt afgeschaft en dat dan, door het gebrek aan heffing, de leegstand opnieuw toeneemt. Dat wil niemand. Men moet aanvaarden dat regelgeving niet perfect werkt. Hoe dan ook is het een stok achter de deur.

Het is volgens de spreker geen probleem dat een gemeentelijke overheid, aanvullend op de gewestelijke overheid, daar eigen beleid en invulling probeert aan te geven. Dat is de eigenheid van verschillende bestuursniveaus. Hij kan zich best voorstellen dat landelijke regio’s daar op een andere manier naar kijken. Die regio’s zullen meer met lege stallen te maken hebben dan de stad Antwerpen. Het lijkt de spreker logisch dat dat gedifferentieerd verloopt.

Bart Palmaers stelt de vraag waarom men geen Vlaams kader zou aanbieden waar een gemeente kan instappen indien zij zich daarin kan vinden, maar tegelijk de ruimte zou bieden zodat die gemeente daarvan kan afstappen indien nodig. Hij is er absoluut tegen om de mogelijkheid te verbieden om op lokaal niveau eigen bepalingen te voorzien.

Lydia Peeters benadrukt dat er op die manier wel meer uniformiteit is, en dat is net waarvoor ze pleit.

Tinne ROMBOUTS,
voorzitter

Lydia PEETERS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

ABS	Algemeen Boerensyndicaat
BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
EFRO	Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
RWO	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (beleidsdomein van de Vlaamse overheid)
SARO	Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed
UNIZO	Unie van Zelfstandige Ondernemers
Vlinter	Samenwerkingsverband van de elf Vlaamse intergemeentelijke verenigingen voor streekontwikkeling en de VVSG
Voka	Vlaams netwerk van ondernemingen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten