

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 291
van **ANN SOETE**
datum: 18 juni 2018

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Leegstand handelspanden - Evolutie en maatregelen

Eén van de meest hinderlijke elementen voor een vitaal straatbeeld en de aantrekkelijkheid van een winkelcentrum of van winkelstraten is leegstand. Leegstand in enkele handelspanden kan al snel een sneeuwbaaleffect veroorzaken en uiteindelijk resulteren in wegwijnde winkelstraten en een verzwakte handelsfunctie van specifieke buurten.

Heel wat steden en gemeenten worden geconfronteerd met de problematiek van leegstand. Een pasklaar antwoord vinden op die problematiek is voor steden en gemeenten niet evident. De Vlaamse overheid werkte een vrijstellingsmaatregel uit die door het Vlaams Parlement versoepeld werd op 13 juni 2018 door het aannemen van het ontwerp van decreet "houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen".

In Nederland tonen de laatste cijfers (eerste kwartaal 2018) dat het aantal lege kantoren (4%), bedrijfsruimten (5%) en winkels (3%) afneemt.

1. Kan de minister de meest recente cijfers bezorgen van het aantal leegstaande handelspanden in de Vlaamse centrumsteden:
 - a) absolute cijfers;
 - b) percentage ten opzichte van totaalaantal handelspanden in die centrumstad;
 - c) aantal leegstaande handelspanden per 10.000 inwoners in die centrumsteden?
2. Graag ook een overzicht van de evolutie van het aantal leegstaande handelspanden in de Vlaamse centrumsteden gedurende de voorbije tien jaar.
 - a) absolute cijfers;
 - b) percentage ten opzichte van totaalaantal handelspanden in die centrumstad;
 - c) aantal leegstaande handelspanden per 10.000 inwoners in die centrumsteden.
3. Voor hoeveel Vlaamse panden werd gebruik gemaakt van de vrijstellingsmaatregel (vrijstelling onroerende voorheffing) sinds hij ingevoerd werd? Graag een overzicht per jaar, opgedeeld per provincie.
4. Hoeveel budget werd daarvoor uitgetrokken uit de Vlaamse begroting? Graag een overzicht sinds de invoering van de maatregel.
5. Hoeveel van het jaarlijks voorziene budget werd opgenomen? Graag een overzicht sinds de invoering van de maatregel.

6. In welke maatregelen voorziet de minister nog om de leegstand in de Vlaamse steden en gemeenten terug te dringen?
-

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Bart Tommelein (291), Liesbeth Homans (515), Philippe Muyters (591)

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

van **ANN SOETE**

c) het aantal leegstaande handelspanden per 10.000 inwoners.

[illegible][illegible]

3-5. Het aantal toegekende vrijstellingen op basis van artikel 2.1.6.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) wordt voor de aanslagjaren 2008-2017 weergegeven in onderstaande tabel, ingedeeld volgens provincie van de belastingplichtige en naargelang het resultaat van de beslissing.

Hierbij kon geen onderscheid worden gemaakt tussen de vrijstellingen voor handelspanden die worden verbouwd tot woning (artikel 2.1.6.0.2, eerste lid, 1° VCF) en de vrijstellingen naar aanleiding van de renovatie van een onroerend goed op de lijst van verwaarloosde, onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woningen (artikel 2.1.6.0.2, eerste lid, 2° VCF).

Een aanvraag kan worden afgewezen op procedurele of inhoudelijke gronden. Inhoudelijk blijken vooral de voorwaarden dat 50% van de vloeroppervlakte werd gebruikt voor kleinhandel en dat het moet gaan om een actieve handelszaak moeilijk te vervullen.

Bij een vrijstelling wordt de onroerende voorheffing niet ingekohierd en wordt het vrijgestelde bedrag derhalve niet geregistreerd. Ter informatie geef ik mee dat de gemiddelde onroerende voorheffing voor een winkelpand 1268 euro bedraagt. Gelet op de beperkte omvang van de maatregel wordt hiervoor in de fiscale uitgaven van de Vlaamse begroting geen aparte raming gemaakt.

	positieve beslissing	negatieve beslissing	in behandeling	totaal
2008	18	21		39
Antwerpen	9	7		16
Limburg		2		2
Oost-Vlaanderen	6	7		13
Vlaams-Brabant	1	1		2
West-Vlaanderen	2	3		5
andere		1		1
2009	20	26		46
Antwerpen	5	7		12
Limburg	2	7		9
Oost-Vlaanderen	3	8		11
Vlaams-Brabant	5	2		7
West-Vlaanderen	5	2		7
2010	12	29		41
Antwerpen	6	10		16
Limburg	1	6		7
Oost-Vlaanderen	4	7		11
Vlaams-Brabant		1		1
West-Vlaanderen	1	5		6
2011	11	27		38
Antwerpen	3	6		9
Limburg	2	3		5
Oost-Vlaanderen	3	9		12
Vlaams-Brabant	1	5		6
West-Vlaanderen	2	3		5
andere		1		1
2012	12	25		37

Antwerpen	2	14		16
Limburg	1	2		3
Oost-Vlaanderen	2	3		5
Vlaams-Brabant	3	1		4
West-Vlaanderen	4	5		9
2013	14	29		43
Antwerpen	5	5		10
Limburg		7		7
Oost-Vlaanderen	6	5		11
Vlaams-Brabant	1	5		6
West-Vlaanderen	1	5		6
andere	1	2		3
2014	13	28		41
Antwerpen	3	11		14
Limburg	3	4		7
Oost-Vlaanderen	5	6		11
Vlaams-Brabant	1	3		4
West-Vlaanderen	1	3		4
andere		1		1
2015	15	28		43
Antwerpen	5	13		18
Limburg	1	2		3
Oost-Vlaanderen	3	1		4
Vlaams-Brabant	2	2		4
West-Vlaanderen	4	10		14
2016	21	24	3	48
Antwerpen	7	4		11
Limburg	3	5		8
Oost-Vlaanderen	4	3	1	8
Vlaams-Brabant	4	4	1	9
West-Vlaanderen	3	8		11
andere			1	1
2017	16	48	15	79
Antwerpen	3	16	5	24
Limburg	2	4	2	8
Oost-Vlaanderen	5	6	1	12
Vlaams-Brabant	2	11	3	16
West-Vlaanderen	4	8	4	16
andere		3		3

6. Het probleem van de leegstaande handelspanden in de kernwinkelgebieden is al langer zorgwekkend vandaar dat er de voorbije jaren reeds verschillende maatregelen genomen werden. In de oproep "aankoop handelspanden" uit 2013, bedoeld om steden en gemeenten aan te zetten tot het voeren van een actief beleid op vlak van commercieel vastgoed, zijn nog steeds middelen beschikbaar voor nieuwe projecten. In de oproep "premiestelsels kernwinkelgebied" van vorig jaar konden gemeenten

projecten indienen om de gevelrenovatie van handelspanden, wonen boven winkels, of het verhuizen van handelszaken naar het kernwinkelgebied, te ondersteunen. 51 projecten kregen 3,2 miljoen euro cofinanciering en zijn nu in uitvoering.

Uit een onderzoek van het Agentschap Innoveren & Ondernemen bij de eigenaars van leegstaande handelspanden, bleek dat meer dan een kwart van de panden leegstaat doordat de handelaars bij pensionering geen overnemer vonden. Omdat een succesvolle overname vooral afhangt van een goede voorbereiding, heeft het Agentschap nu een gids opvolging en overname voor handelaars uitgebracht. Deze gids wordt aan de steden en gemeenten bezorgd en is ook beschikbaar via de portaalsite www.detailhandelvlaanderen.be.

Zelfstandige detailhandelaars zijn belangrijk als identiteitsbepalers van een kernwinkelgebied. Nieuwe starters zorgen voor dynamiek, innovatieve concepten en vitaliteit. Startende handelaars kunnen een beroep doen op informatie, advies en begeleiding van het Agentschap Innoveren & Ondernemen en zijn netwerk en op steunmaatregelen en financieringsinstrumenten. Bovendien zorgt het decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht nu voor een wettelijk kader voor pop-up's zodat starters nieuwe concepten kunnen testen zonder dat ze direct een huurovereenkomst voor 9 jaar moeten afsluiten.

Met de hervorming van de vrijstelling van onroerende voorheffing (zie decreet van 22 juni 2018 houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen) ondersteun ik dat activeringsbeleid en bouw ik verder op het nieuwe handelsvestigingsdecreet.

Indien gelegen in een winkelarm gebied, geldt de vrijstelling voor een ombouw tot één of meerdere woningen. Hierdoor wordt verdichting in de hand gewerkt in gebieden waar handelsactiviteiten niet altijd haalbaar zijn. Het is hierbij niet van belang of het gaat om een actief winkelpand (waarbij men dus de uitbating stopzet) dat wordt omgebouwd, dan wel om een leegstaand winkelpand dat wordt omgebouwd tot een woning. Indien gelegen in een kernwinkelgebied kan een vrijstelling worden toegekend voor de bovenverdiepingen (of gedeelten hiervan) van een onroerend goed die worden omgebouwd tot woning en waarbij het gelijkvloers behouden blijft als (actief) handelspand. Hiermee wordt wonen boven winkels gestimuleerd en wordt een beleid ondersteund dat handelskernen levend houdt.

De vereiste dat 50% van de vloeroppervlakte werd gebruikt voor kleinhandel valt weg en de vrijstelling zal gelden voor 5 i.p.v. 3 jaar. Deze maatregel treedt in werking vanaf aanslagjaar 2019. Hiervoor wordt tegen een budget voorzien dat incrementeel oploopt tot € 1.127 kEUR in 2023.