

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 528
van **MERCEDES VAN VOLCEM**
datum: 1 april 2020

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Bedrijfsruimten - Bestrijding van leegstand en verwaarlozing

Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn verschijnselen die moeten worden bestreden. Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten hebben immers geen enkel nut, wel integendeel. Langdurige leegstand en verwaarlozing tasten de onmiddellijke omgeving aan en dragen bij tot het elders aansnijden van nog onbebouwde ruimte. Het instrument om leegstand en verwaarlozing te voorkomen en te bestrijden is tweeledig: enerzijds de belasting als afschrikking en als sanctie, anderzijds de subsidie als positieve stimulans. De bedoeling van het decreet ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten is het tegengaan van een van de belangrijkste ruimtelijke problemen: het stedelijk verval.

Sinds 1 januari 2010 zijn de gemeenten bevoegd voor het invoeren van een eigen gemeentelijke leegstandsheffing op leegstaande woningen en gebouwen, andere dan bedrijfsruimten, ingevolge het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Sedert die datum is er geen gewestelijke heffing meer op leegstaande woningen en gebouwen. Artikel 3.2.27 van het vermelde decreet voorzag initieel wel in een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing die onder bepaalde voorwaarden zou geheven worden in de gemeenten die geen eigen gemeentelijke leegstandsheffing hadden, maar dit artikel 3.2.27 werd nooit toegepast. De bepaling werd uiteindelijk opgeheven bij decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Sinds 2017 is er evenmin nog een gewestelijke heffing op verwaarlozing. Het decreet van 23 december 2016 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2017 heeft wat betreft de verwaarlozing geen indeplaatsstelling door het Vlaamse Gewest voorzien. Het Vlaamse Gewest voorziet met de heffing op de leegstand en verwaarlozing van bedrijfsgebouwen nog wel in een Vlaamse gewestbelasting die het stedelijk verval wil tegengaan.

Op 10 januari 2017 werd in het Vlaams Parlement een voorstel van resolutie ingediend en goedgekeurd om de bestrijding en voorkoming van leegstand hoog op de agenda te plaatsen van de Vlaams Regering.

1. Is de vorige Vlaamse Regering erin geslaagd om aan alle vragen van het Vlaams Parlement tegemoet te komen?
2. Welke economische impulsen zijn er om in te zetten op inbreiding, activering en herontwikkeling van bestaande terreinen? Werd in de voorbije jaren hiervoor in nieuwe impulsen voorzien?

3. Op welke manier focust het Instrumentendecreet op de herbenutting van de gebouwen en de bedrijfsruimte in functie van nieuwe activiteiten?
4. Werd de leegstandsheffing reeds aangepast tot een billijke en uitvoerbare heffing door rekening te houden met de bebouwde oppervlakte en de effectieve leegstand van de bedrijfsgebouwen? Zo niet, zal er tijdens deze legislatuur nog werk van worden gemaakt?
5. Dient de subsidieregeling nog hervormd te worden met het oog op een effectieve stimulans voor hergebruik en herbestemming van de bestaande gebouwen in functie van nieuwe economische activiteiten?

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Zuhair Demir (528) en Matthias Diependaele (285).

GECOÖRDINEERD ANTWOORD

op vraag nr. 528 van 1 april 2020

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. De vragen van het Vlaams Parlement aan de vorige Vlaamse Regering hadden betrekking op diverse aspecten bij de bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Zowel de vorige als de huidige Vlaamse Regering heeft blijvende aandacht voor de problematiek van leegstand en verwaarlozing. De strategische visie van het BRV schuift als belangrijke doelstelling naar voor om het ruimtelijk rendement te verhogen en maximaal in te zetten op verdichting, inbreiding, hergebruik en multifunctioneel ruimtegebruik. Deze principes werden in het verleden en vandaag trouwens al toegepast. Specifiek voor de revalorisatie van verlaten bedrijfssites wordt blijvend ingezet op brownfieldontwikkeling en sanering vanuit het decreet leegstand en verwaarlozing. Vanuit mijn bevoegdheden kan ik alvast bevestigen dat deze vragen werden gehonoreerd. Continu zorg ik vanuit het departement Omgeving voor ondersteuning en stimulering van de lokale besturen bij de bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten door de beschikbaarheid van de 3 controleurs van de cel leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Deze controleurs hebben geregeld contact met de lokale besturen om informatie uit te wisselen en vragen te beantwoorden. Zij staan ook steeds ter beschikking voor vragen en ondersteuning bij het registreren van de leegstand/verwaarlozing door de lokale besturen. Tijdens de vorige regeerperiode werd de effectiviteit van het beleidsinstrumentarium inzake leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten geëvalueerd in een extern [onderzoeksrapport](#) van Idea Consult met de betrokken actoren (VLAIO, Vlabel, gemeenten,...). Dit rapport is raadpleegbaar via het online onderzoeksportaal FRIS en voorzag in een reeks aanbevelingen en verbetervoorstellen.

2. Er bestaan op vandaag verschillende instrumenten voor de activering en herontwikkeling van bestaande terreinen en de valorisatie van black- en brownfields, die er samen voor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden.

Naast de subsidieregeling voor de sanering van bedrijfsruimten in dit decreet verwijs ook bv. naar de bestaande instrumenten en steunmaatregelen uit het kaderdecreet ruimtelijke economie en de fiscale stimuli uit het brownfielddecreet. Ook binnen het bestaande instrument van de "strategische projecten" in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen situeren zich mogelijkheden voor de herontwikkeling van verlaten terreinen, ik denk bv. aan Blue Gate Antwerp of de reconversie van het gebied Vilvoorde-Machelen.

Om bijkomende impulsen te voorzien voor inbreiding, activering en herontwikkeling van bestaande terreinen, wil ik ook bekijken op welke manier het register van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten ingeschakeld kan worden in het meer zichtbaar maken van aanbod van terreinen en gebouwen.

3. Het Instrumentendecreet voorziet in een bijstelling van het Leegstandsdecreet voor wat betreft de subsidievoorwaarden, met name door deze te koppelen aan de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Een kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement staat hierbij centraal. Hergebruik van bestaande gebouwen en bedrijfsruimten in functie van nieuwe activiteiten wil ik dan ook extra stimuleren in die gebieden die op het vlak van ruimtelijke rendementsverhoging het meest kansrijk

zijn. Een verdere uitwerking van de subsidiecriteria zal gebeuren via een besluit Vlaamse regering.

4. Begin dit jaar heb ik opdracht gegeven aan mijn administratie om na te gaan of en hoe de registratie en heffing op een andere grondslag kunnen gebaseerd worden. Zoals in de resolutie wordt aangegeven, kan de huidige heffing op basis van de perceeloppervlakte leiden tot een aantal willekeurige en ongewenste situaties. Belangrijk hierbij is wel dat de heffing 'uitvoerbaar' moet zijn en dus steunen op een aantal correcte, objectieve en eenvoudig te registreren parameters. Zo dient rekening gehouden te worden met het feit dat de bebouwde oppervlakte niet steeds eenvoudig vast te stellen is aangezien veel bedrijfsgebouwen een complexe structuur hebben met meerdere verdiepingen, bijgebouwen, tussenverdiepingen, enz.

De aanbevelingen uit de eerder vermelde evaluatiestudie van Idea Consult bevatten ook een aantal suggesties voor aanpassingen aan de heffingen. Deze en alle andere aanbevelingen, alsook de voorstellen uit de resolutie van 10 januari 2017 worden mee bekeken in de oefening die momenteel lopende is binnen mijn administratie, zo ook de voorbereiding van een grondige aanpassing van de regelgeving inzake de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (zowel luik register/inventaris als luik subsidies).

5. De bestaande subsidieregeling maakt op dit moment (nog) geen onderscheid naar gelang de nieuwe functies of activiteiten. Dit houdt concreet in dat het subsidiepercentage even hoog is voor sloop als voor renovatie. Evenmin wordt een onderscheid gemaakt naar gelang een economische of andere functie beoogd wordt. De regeling dient op dit vlak dan ook nog aangepast te worden. Ik heb begin dit jaar opdracht gegeven aan mijn administratie hieromtrent enkele voorstellen uit te werken.