



LEEGSTAND EN HERBESTEMMING

Inventariserend onderzoek naar beleid en maatregelen

Eindrapport 23 december 2013

Onderzoek in opdracht van de Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden
In samenwerking met Belfius Bank

Colofon

Dit is een publicatie van:
University of Antwerp
Faculty of Design Sciences
Research Group for Urban Development
Mutsaardstraat 31
2000 Antwerpen

In opdracht van:
De Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden
Paviljoenstraat 9
1030 Brussel

Tekst

Sterkens Davy, Universiteit Antwerpen
Prof. Dr. Coppens Tom, Universiteit Antwerpen
Dr. Van Acker Maarten, Universiteit Antwerpen

Vormgeving en opmaak

Sterkens Davy, Universiteit Antwerpen

Eindrapport 23 december 2013

LEEGSTAND EN HERBESTEMMING

Inventariserend onderzoek naar beleid en maatregelen

Sterkens Davy
Prof. Dr. Coppens Tom
Dr. Van Acker Maarten

Eindrapport 23 december 2013

Onderzoek in opdracht van de Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden

Synthese

In de context van demografische druk is structurele leegstand een steeds groter probleem. Hoewel het soms ontstaat door het normaal functioneren van de vastgoedmarkt, blijken ook speculatie, economische tendensen, beleidsbeslissingen, maar ook diverse omstandigheden rondom het pand een belangrijke invloed te hebben. Structurele leegstand is niet enkel problematisch omdat het patrimonium niet gebruik wordt terwijl er wel een gebruiksvraag is, leegstand zorgt ook voor meer leegstand. Het is een maatschappelijk probleem, een veiligheidsprobleem en leidt ook tot economische schade. Desondanks moet het probleembesef van diffusie structurele leegstand nog verder groeien.

In opdracht van de Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden werd het beleid inzake leegstand in Vlaanderen verder onderzocht. Volgende onderzoeksvragen werden gesteld:

- Wat weten we over structurele leegstand in Vlaanderen?
- Wie doet er iets aan structurele leegstand?
- Wat is de aard en de omgeving van structurele leegstand?
- Wat kunnen we aan structurele leegstand doen?
- Welke inspirerende informatiebronnen zijn beschikbaar?

Om hierop een antwoord te formuleren werd een kwalitatief onderzoek uitgevoerd bestaande uit een literatuuronderzoek en een bevraging van relevante respondenten d.m.v. focusgroepen en interviews. Er werd hierbij gebruik gemaakt van een semigestructureerde vragenlijst opgemaakt per type respondent. Op deze manier werd een overzicht bekomen van de beleidspraktijk in Vlaanderen.

Het Vlaams wetgevend kader inzake leegstand bestaat uit diverse decreten, uitvoeringsbesluiten en omzendbrieven die vaak apart van elkaar tot stand gekomen zijn. Hierdoor ontbreekt afstemming en overeenstemming. Ook de leegstandsregisters die geregeld worden door de decreten zijn niet compatibel met elkaar en worden ook niet met elkaar gekoppeld. Door de gehanteerde definities voor opname of bepaalde vrijstellingen voor opname ontstaan er blinde vlekken. Hierdoor bieden de inventarissen ook geen integraal overzicht van het leegstaand onroerend goed in Vlaanderen. Dit komt omdat deze decretale inventarissen louter worden opgemaakt als heffingsinstrument. Mede hierdoor zijn alternatieve werkinstrumenten vaak noodzakelijk indien men andere acties wil ondernemen tegen leegstand. Daarnaast vergt ook correct inventariseren veel tijd en middelen. De kosten hiervan worden niet steeds in evenwicht beschouwd met de financiële baten die het instrument kan opleveren. Bovendien worden er ook verschillende inventarisatiemethoden gehanteerd die de betrouwbaarheid van het instrument bijkomend verlagen. Tot slot ontbreekt er ook samenwerking tussen de verschillende instanties die betrokken zijn bij de inventarissen.

Het beleid tegen leegstand omvat zowel sanctionerende als stimulerende maatregelen. Heffingen vormen het sanctionerend beleid en worden zowel op Vlaams als op gemeentelijk niveau geïnd. De leegstandsheffing heeft weldegelijk een activerend effect, zelfs nog voor eigenaars heffingsplichtig worden. Een belangrijke voorwaarde is evenwel dat de heffing hoog genoeg is. Daarnaast blijkt ook dat bepaalde heffingsvrijstellingen

als ongeoorloofd worden ervaren binnen de steden. Van de vrijstellingen in het grond- en pandendecreet mag echter afgeweken worden in het gemeentelijk reglement. Toch blijkt dat deze marge voor een eigen gemeentelijke leegstandsbeleid veeleer weinig benut wordt.

Stimulerend beleid wordt gevoerd door middel van het toekennen van premies, het bieden van advies en begeleiding en het opnemen van een voorbeeldfunctie, bijvoorbeeld door een publiek herbestemmingsproject. Door de steeds beperkte financiële overheidsmiddelen komt dit beleid, en in de eerste plaats de gemeentelijke premies, steeds meer onder druk. De premies worden over het algemeen wel als een goed instrument beschouwd. Ook de andere stimulerende maatregelen die de centrumsteden nemen, worden positief geëvalueerd. Desondanks blijkt het wel moeilijk om bepaalde eigenaars te overtuigen om mee te werken aan een project.

Tot slot zijn herbestemmings- en stadsontwikkelingsprojecten nog steeds een succesvolle manier om geconcentreerde leegstand aan te pakken en buurten op te waarderen. Zulke projecten blijven wel erg complex waardoor kennisdelen tussen de steden en gemeenten aangewezen blijft. Zeker de herbestemming van het kerkelijk erfgoed zal een uitdaging vormen voor de toekomst. Aansluitend kunnen verschillende vormen van tijdelijk gebruik een meerwaarde betekenen om tot heractivering of herbestemming te komen.

Op basis van deze bevindingen is het aangewezen om een aantal zaken te verbeteren en te optimaliseren. Concreet werden zes aanbevelingen geformuleerd. Een eerste aanbeveling houdt in om een nieuw, geïntegreerd inventarisatie-instrument te ontwikkelen dat verschillende gerelateerde problematieken integreert en sectoroverschrijdend is. Daarbij aansluitend wordt ook voorgesteld om het activeringsbeleid te herbekijken en onderzoek te verrichten naar gepaste strategieën om leegstand te activeren. Een belangrijk onderdeel van het activeringsbeleid zijn premies. Omdat de afstemming van verschillende premiestelsels vandaag niet optimaal is, wordt ook aanbevolen om dit te voorzien in de toekomst. Een vierde aanbeveling omvat stadsontwikkeling. Stadsontwikkelingsprojecten zijn een succesvolle praktijk om geconcentreerde leegstand aan te pakken. Omwille van specifieke knelpunten blijft kennisdelen belangrijk zodat men leert van de fouten en successen van anderen. Hierbij aansluitend wordt het herbestemmen van het kerkelijk erfgoed een uitdaging voor de toekomst. Het Kerkenplan vormt hiervoor het uitgangspunt. Omdat uit het onderzoek blijkt dat de opmaak ervan niet steeds optimaal gebeurt, wordt er aanbevolen om reeds in een vroeg stadium dit plan te evalueren en indien nodig bij te stellen. Naast kerkelijk erfgoed, werd ook opgemerkt dat verlaten ziekenhuissites in de toekomst een belangrijke stedelijke uitdaging zullen vormen. Het lijkt dan ook aangewezen om proactief op zoek te gaan naar herbestemmingsmogelijkheden. Tot slot kwam in de studie naar voor dat tijdelijk gebruik een veelbelovende praktijk is voor de toekomst. Er is echter onderzoek noodzakelijk naar de mogelijke toepassingsgebieden in Vlaanderen en naar de aanpassingen van het wetgevend kader die hiervoor noodzakelijk zijn.

Inhoud

Synthese.....	5
Lijst van afkortingen.....	9
Inleiding	11
1 Onderzoeksopzet	13
1.1 Probleemstelling.....	13
1.2 Focus en centrale vraagstelling	13
1.3 Onderzoeksmethodiek.....	14
2 Leegstandsproblematiek in Vlaanderen en de dertien centrumsteden	16
2.1 Leegstand gedefinieerd	16
2.2 Leegstand in cijfers	17
2.3 Oorzaken van leegstand	22
2.4 Percepties op de leegstandsproblematiek	25
2.5 Leegstandsbeleid en -wetgeving.....	27
3 Inzicht in leegstand: instrumenten voor inventarisatie. 30	
3.1 Overzicht	30
3.2 Inventaris leegstaande woningen en gebouwen	31
3.3 Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen 37	
3.4 Register Onbebouwde Percelen	39
3.5 Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	41
3.6 Niet decretaal verplichte inventarissen	42
3.7 Koppeling van de inventarissen.....	45
3.8 Conclusies.....	46
4 Actie tegen leegstand: (beleids)instrumenten voor re-activatie en herbestemming	48
4.1 Overzicht	48
4.2 Leegstandsbestrijding: sanctionerend beleid	49
4.3 Leegstandsbestrijding: stimulerend beleid	57

4.4	Projecten voor re-activatie en herbestemming.....	71
5	Onderzoeksvaststellingen.....	81
5.1	Inventarisatie.....	81
5.2	Beleid en maatregelen.....	86
6	Aanbevelingen.....	89
6.1	Inventarisatie: van leegstandsregister tot breed inzetbaar instrument.....	89
6.2	Afstemming van het premiestelsel	90
6.3	Blijvend kennisdelen rond stadsontwikkeling.....	91
6.4	Potentieel probleem: herbestemmen van kerkelijk erfgoed ..	91
6.5	Potentieel probleem: herbestemmen van ziekenhuissites	92
6.6	Tijdelijk gebruik als veelbelovende praktijk.....	92
	Bibliografie	93
	Referenties	93
	Illustratieverantwoording	94
	Wetgeving.....	94
	Bijlagen	97
	Bijlage 1 Vragenlijsten.....	97
	Bijlage 2 Fiche per actor	103
	Bijlage 3 Synopsis.....	234

Lijst van afkortingen

AG VESPA: Autonoom Gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten in Antwerpen

AGB: Autonoom Gemeentebedrijf

AGION: Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs

AGSA: Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Aalst

AO: Agentschap ondernemen

AWV: Agentschap Wegen en Verkeer

BPA: Bijzonder Plan van Aanleg

CRAB: Centrale Adressen Referentiebestand

CRKC: Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur vzw

EFRO: Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

GIS: Geografisch Informatiesysteem

GRB: Grootchalig Referentiebestand

GRS: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

HERMES: Fonds voor Flankerend Economisch Beleid (Hermesfonds)

IGEMO: Intergemeentelijke vereniging voor ontwikkeling van het Gewest Mechelen en Omgeving

KBO: Kruispuntbank Ondernemingen

OVAM: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

POM: Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij

PPS: Publiek-private samenwerking

RdG: Regie der Gebouwen

RO: Ruimtelijke Ordening

ROP: Register Onbebouwde Percelen

RUP: Ruimtelijk Uitvoeringsplan

SHM: Sociale Huisvestingsmaatschappij

SOGent: Stadsontwikkelingsbedrijf Gent

SOK: Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk

SVK: Sociaal Verhuurkantoor

VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

WVI: West-Vlaamse Intercommunale

Inleiding

Structurele leegstand is een complex probleem dat diverse oorzaken kent zoals speculatie, marktdynamiek en regelgeving of bouwtechnische ongeschiktheid. Leegstand kan erg problematisch zijn. Niet alleen zorgt het voor nog meer leegstand, het is ook een probleem op maatschappelijk en economisch vlak. Leegstand leidt tot onderbenutting van het stedelijk patrimonium, zeker bij een sterk stijgende demografische groei. Daarnaast brengt het bepaalde veiligheidsrisico's met zich mee.

In opdracht van de Interlokale vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden wordt in deze studie het beleid inzake leegstand en herbestemming onderzocht en dit over verschillende beleidsdomeinen en bij private actoren. De focus ligt op structurele leegstand, met name leegstand die langer dan één jaar aanhoudt. Er wordt o.a. nagegaan welke kennis er vandaag aanwezig is over structurele leegstand en waar deze kennis zich bevindt. Hierbij wordt onderzocht welke leegstandsinventarissen er zijn en of deze een afdoend beeld schetsen van de problematiek en het potentieel te reactiveren patrimonium. Ook de genomen maatregelen worden nagegaan, met aandacht voor successen en knelpunten. Dit leidt tot onderzoeksvaststellingen waaraan aanbevelingen worden gekoppeld. De studie omvat de situatie zoals deze is op 23 december 2013.

Deze studie is een eerste oriënterend en verkennend onderzoek binnen lijn twee van de strategische lijnen voor de werking van het Kenniscentrum: 'Inspelen op demografische uitdagingen: capaciteitsvraagstuk voorzieningen, doordacht beheer van (claims) op schaarse ruimte in de context van een groeiende stad.' Het onderzoeksdoel is dan ook hoofdzakelijk het inventariseren van de aanwezige praktijk in Vlaanderen en het aanreiken van mogelijke vervolgpistes voor de optimalisatie van het beleid en de genomen maatregelen inzake leegstand en herbestemming.

1 Onderzoekopzet

1.1 Probleemstelling

Leegstand is een complexe en omvangrijke problematiek. Het is geassocieerd met tal van knelpunten zoals verwaarlozing en onderbenutting en wordt dan ook vaak als ongewenst beschouwd. Leegstand kan immers leiden tot verval, verkrotting en verloedering, maar trekt ook criminaliteit aan en kan zo resulteren in achtergestelde buurten. Daarnaast is leegstand ook onwenselijk in het kader van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Op alle beleidsniveaus in Vlaanderen staat men voor grote uitdagingen in het kader van de verwachte bevolkingsgroei. Dit vereist immers bijkomende huisvesting, nieuwe voorzieningen en werkgelegenheid. Het beleid wordt hier meer en meer op afgesteld. Het groenboek 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen' voert bijvoorbeeld een pleidooi voor een doordacht ruimtegebruik afgestemd op intensiever ruimtegebruik, maximaal hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik (RWO, 2012). Er wordt echter verwacht dat tegen 2030, 60% van de wereldbevolking in de stad zal wonen. Indien deze trend zich ook in Vlaanderen voordoet, staan de Vlaamse centrumsteden voor de opgave om heel wat nieuwe noden gedeeltelijk tot volledig op te vangen in de bestaande stedelijke structuur. Leegstaande ruimte binnen dit bestaand bebouwd gebied biedt hiervoor heel wat (bouw)capaciteit of potentieel kwalitatief publiek domein.

Potenties voor hergebruik en herbestemming zijn overvloedig aanwezig in onze Vlaamse steden, maar worden al te vaak niet benut. Zoals Boudry et al. (2003) verwoordden in de publicatie 'De eeuw van de stad': *"Overvloedige industriële leegstand in het stadsweefsel betekent een onmiskenbaar ontwikkelingspotentieel, maar dit laatste ontmoet vooralsnog geen evenredige ontwikkelingsdynamiek. (...) Globaal gesproken (...), ontstaat er dus ruimte voor herverstedelijking: voor nieuwe functies, voor groen, voor ruimere behuizing, op voorwaarde dat het saneren van ernstig vervuilde terreinen geen al te zware dobber wordt en we de speculatie met leegstand in toom kunnen houden."* In tien jaar tijd is er uiteraard heel wat veranderd. Heel wat stadsontwikkelingsprojecten kwamen tot opstart en realisatie. Toch geldt de vaststelling nog, hoewel steeds minder voor industriële leegstand, maar steeds meer voor types vastgoed zoals woningen, handelspanden en kantoren, maar bijvoorbeeld ook voormalige ziekenhuissites die kampen met structurele leegstand.

In het kader van de opdrachtomschrijving van het onderzoek deed de Interlokale vereniging Kenniscentrum Vlaamse steden reeds de vaststelling dat kennis(management) inzake leegstand en herbestemming bijna volledig ontbreekt in Vlaanderen. Het is wel duidelijk dat er heel wat kennis aanwezig is, maar deze is niet geordend of gebundeld. Het is dus niet duidelijk wie welke kennis bezit en of deze informatie toegankelijk en actueel is. Kennisontwikkeling, kennisbundeling en kennisoverdracht is dan ook gewenst.

1.2 Focus en centrale vraagstelling

Deze studie wil een antwoord bieden op volgende onderzoeksvragen:

- Wat weten we over structurele leegstand in Vlaanderen?
Identificeren van informatiebronnen op basis van geografische spreiding, omvang en het type organisatie zoals overheden, de markt en maatschappelijke instellingen. In hoeverre is informatie

beschikbaar over structurele leegstand? Welke gegevens, inventarissen met betrekking tot leegstaande gebouwen, complexen en terreinen zijn beschikbaar en in welke vorm? Bij wie zijn deze gegevens beschikbaar?

- **Wie doet er iets aan structurele leegstand?**
De context, actoren en hun instrumenten komen hierbij in beeld. Wat gebeurt er? Wie kan iets doen en met welke middelen? En wat zou er moeten gebeuren? Wordt er op basis van de beschikbare informatie over leegstand beleid ontwikkeld over herbestemming? Is beleid reactief of anticiperend? Is er sprake van direct of indirect beleid? Op welk niveau wordt welk beleid (uit)gevoerd?
- **Wat is de aard en de omvang van structurele leegstand?**
Wat is de aard en omvang van leegstand en in welke gebieden en sectoren komt leegstand het meest voor?
- **Wat kunnen we aan structurele leegstand doen?**
Welke knelpunten zijn er bij herbestemming te melden? Wat zijn daarbij de grootste obstakels?
- **Welke inspirerende informatiebronnen zijn beschikbaar?**
Overzicht reeds beschikbare en voor ons perspectief relevante boeken, publicaties, studies, websites, kennisplatformen Overzicht afgeronde studies met link naar de eindrapporten of studies in uitvoering + opdrachthouders en opdrachtgevers. Overzicht van interessante en innovatieve actoren. Overzicht van relevante regelgeving.

Concreet worden volgende onderdelen behandeld:

- Een overzicht van de leegstandsproblematiek in Vlaanderen: Welke cijfergegevens zijn bekend? Hoe doet leegstand zich voor en wat zijn de gangbare definities?
- Analyse van de leegstandsinventarissen: Welke inventarissen zijn er beschikbaar? Zijn de gegevens betrouwbaar en actueel?
- Analyse van het beleid en maatregelen: Wat wordt er ondernomen om leegstand terug te dringen? Verschillende thema's komen aan bod zoals leegstandsheffing, premiestelsels, herbestemmingsprojecten en stadsontwikkeling.
- Vaststellingen: Wat zijn de meest uitgesproken vaststellingen inzake de leegstandsproblematiek?
- Aanbevelingen: wat kan er gedaan worden om in de toekomst de problematiek efficiënter en beter aan te pakken?
- Een overzicht van bestaande onderzoeken en literatuur bijkomende aan de bibliografie, toegevoegd in bijlage drie.

1.3 Onderzoeksmethodiek

De studie is een kwalitatief onderzoek bestaande uit een literatuuronderzoek en een bevraging van relevante respondenten door middel van focusgroepen en interviews. Het literatuuronderzoek omvat een analyse van wetgeving, inspirerende bronnen en enkele wetenschappelijke artikels inzake de problematiek. De focusgroepen en interviews werden uitgevoerd bij verschillende relevante actoren in het werkveld.

1.3.1 Respondenten

Er werd een doelgerichte en weloverwogen selectie gemaakt van actoren in de publieke en private sector die betrokken zijn bij het beleid en de maatregelen inzake leegstand. Het overwicht van de respondenten is werkzaam in de publieke sector omdat de

belangrijkste doelstellingen van het onderzoek gericht zijn op het beleid en de beleidsmaatregelen.

Bereikte actoren:

- Federaal: Regie der Gebouwen
- Vlaams: Agentschap Ondernemen, Agentschap Facilitair Management, Agentschap Onroerend Erfgoed, Wonen Vlaanderen, Ruimte Vlaanderen, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION), de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) en het Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur vzw (CRKC).
- Vlaamse Gemeenschapscommissie (Brussel)
- Centrumsteden: Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij: Antwerpen, Limburg, Oost Vlaanderen, West Vlaanderen en Vlaams Brabant
- Privaat: Camelot, Jones Lang LaSalle, FMT, Interim Vastgoedbeheer, Entrakt

Sommige actoren konden niet bereikt worden:

- Federaal: Defensie
- Stedelijk: Havenbedrijf Antwerpen

Andere actoren waren niet bereid om mee te werken aan het onderzoek:

- Federaal: NMBS
- Privaat: Confinimmo, Befimmo, Kerkfabriek

1.3.2 Onderzoeksinstrument

Er werd een semigestructureerde vragenlijst opgemaakt per type respondent. Deze werden opgenomen in bijlage één: vragenlijsten. De vragenlijst werd ter plaatste afgenomen in de vorm van focusgroepen wanneer eenzelfde organisatie meerdere relevante respondenten omvatte en terugkoppeling, overleg en discussie kon leiden tot meer en betere inzichten. Hieronder vielen alle centrumsteden, de VGC en de Vlaamse administratie. De andere respondenten werden telefonisch benaderd. Per deelnemende actor werd een fiche opgemaakt aan de hand van het afgenomen interview en bijkomende informatieve documenten. Deze zijn terug te vinden in bijlage twee: fiche per actor.

2 Leegstandsproblematiek in Vlaanderen en de dertien centrumsteden

2.1 Leegstand gedefinieerd

Leegstand doet zich in diverse gedaanten voor. Naast leegstand van handelspanden en kantoren, zijn er nog steeds heel wat verlaten fabrieksgebouwen, leegstaande private en sociale woningen, maar ook verlaten ziekenhuissites en kerken. De aard en oorzaken van deze leegstand is niet steeds dezelfde en verschilt vaak naargelang het type onroerend goed. In de eerste plaats moet dan ook een onderscheid gemaakt worden tussen het soort leegstand dat optreedt. Ten tweede kan er een onderscheid gemaakt worden tussen het type onroerend goed waar leegstand zich voordoet en wat de ruimtelijke verschijningsvorm ervan is.

Heel wat verschillende bronnen hanteren diverse omschrijvingen en categorieën om het gegeven 'leegstand' te definiëren. Het onderstaande onderscheid werd dan ook hoofdzakelijk opgesteld vanuit de input van de respondenten en de Vlaamse wetgeving om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de Vlaamse context.

De aard van leegstand is erg divers. Er konden vijf verschillende leegstandsvormen onderscheiden worden:

Frictieleegstand: Frictieleegstand is leegstand noodzakelijk voor een goede werking van de vastgoedmarkt. Het is met andere woorden het aanbod dat beweging op de markt mogelijk maakt. Frictieleegstand houdt bovendien in dat slechts een beperkt percentage van het vastgoed leegstand mag vertonen. Vanaf het moment dit hoger ligt, spreekt men van structurele leegstand. De normen zijn bepaald per sector:

- Kantoren: 4% tot 5% (Zuidema, M. & van Elp, M., 2010)
- Woningen: 3% (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2004)
- Handelsruimten: 2% voor A-locaties, andere locaties niet bepaald (Locatus, 2013)

Structurele leegstand: Structurele leegstand is (langdurige) leegstand van vastgoed dat omwille van diverse redenen geen (her)invulling krijgt of kan krijgen. De leegstandstermijn varieert al naar gelang de bron van de definitie tussen één en twee jaar. De Vlaamse decreten hanteren echter de termijn van één jaar. In het kader van dit onderzoek wordt deze definitie aangehouden.

Periodieke leegstand: Periodieke leegstand van vastgoed, is leegstand tijdens vaste periodes van de week, de maand of het jaar. Uitgesproken voorbeelden waar deze leegstandsvorm optreedt zijn kerken, scholen en vakantiewoningen.

Tijdelijke leegstand: Tijdelijke leegstand is leegstand van een pand dat in afwachting is van een 'zekere' invulling. Het gaat bijvoorbeeld om panden die in renovatie zijn of panden die verhuurd zijn maar nog niet bewoond. Het is met andere woorden quasi zeker dat de leegstand slechts kort aanhoudt.

Verdoken leegstand: Verdoken leegstand is leegstand die verscholen gaat achter een administratief statuut. Een voorbeeld is het oneigenlijk gebruik van het statuut 'tweede

verblijf'. In principe is dit dus een specifieke vorm van structurele leegstand die moeilijk te detecteren en/of te bewijzen is.

De problematiek van leegstand kan worden opgedeeld op basis van het type onroerend goed::

- Gebouwen
 - Residentiële gebouwen (privé, sociaal, eengezinswoningen, appartementen, studentenkamers)
 - Bedrijfsgebouwen
 - Industriële panden, loodsen, werkplaatsen, KMO
 - Kantoren
 - Handelspannen
 - Landbouwbedrijven
 - Religieuze gebouwen (kerken, kloosters ...)
 - Scholen
 - Militaire gebouwen
 - Ziekenhuizen
 - Tal van andere specifieke types zoals douanekantoren
- Gronden (diverse bestemmingen)

Leegstand van elk type gebouw of grond kan zich op vier manieren ruimtelijk manifesteren en zich al dan niet in concentraties voordoen:

	Niet bewoonbaar / niet bruikbaar (verkrot, onbewoonbaar)	Bewoonbaar / bruikbaar
Volledig leegstaand		
Gedeeltelijk leegstaand (onderbenutting)		

*Tabel 1
Schema
leegstand
ruimtelijk*

De verschillende typologieën kunnen gecombineerd worden. In het kader van dit onderzoek wordt voornamelijk gepeild naar beleid en maatregelen inzake structurele leegstand van alle types onroerend goed die een volledige leegstand kennen. Een opmerking hierbij is dat het onderzoek focust op leegstand, niet op onderbenutting. Dit is een belangrijke nuancering omdat flexibiliteit en elasticiteit van het woonpatrimonium erg belangrijk is in het kader van demografische groei. Glaeser, Gyourko en Saks (2006) toonden bijvoorbeeld aan dat in de context van stedelijke krimp een dalende bevolking niet samengaat met een stijgende leegstand. Slechts 13% van de veranderingen in de populatie zijn verklarend voor een veranderend leegstandscijfer. Meer ruimte betekende wel een ander ruimtegebruik: de grootte van de gezinnen nam af waardoor het woonpatrimonium minder intensief werd gebruikt. Er kan dus verwacht worden dat dit proces ook omgekeerd kan plaats vinden: het bestaand patrimonium kan opnieuw meer inwoners aan en dus intensiever gebruikt worden. Het woonpatrimonium heeft met andere woorden een bepaalde elasticiteit. Dit aspect, dat dus zeker ook belangrijk is in het kader van demografische druk, wordt echter niet verder onderzocht.

2.2 Leegstand in cijfers

Leegstand komt overal voor in Vlaanderen. Tabel twee toont een overzicht van de problematiek op basis van het leegstandsregister en de lijst van leegstaande sociale

woningen zoals bijgehouden door de VMSW. Dit werd vergeleken met respectievelijk het aantal huishoudens en het aantal sociale woningen. Ook het aantal ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde panden werden opgenomen in het overzicht.

	Aantal huishoudens (2009)*	Aantal panden op leegstands-register (2012)*	Aantal panden leegstands-register t.o.v. het aantal huishoudens (%)	Leegstaande sociale huurwoningen (12/2012)**	Aantal sociale huurwoningen (12/2012)**	leegstand sociale huurwoningen t.o.v. aantal sociale huurwoningen (%)	Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (2009)*
Vlaams gewest	2604786	12381	0,475	8992	146214	6,150	2312
Provincie Antwerpen	736394	2740	0,372	3622	45821	7,905	774
Provincie Limburg	332286	1192	0,359	333	18970	1,755	231
Provincie Vlaams-Brabant	439869	1638	0,372	1142	15935	7,167	432
Provincie Oost-Vlaanderen	603070	2593	0,430	2491	37106	6,713	549
Provincie West-Vlaanderen	493167	4318	0,876	1404	28382	4,947	326

* Lokale statistieken

** VMSW

*Tabel 2
Overzicht
leegstand
gewest en
provincies*

Uit het overzicht blijkt dat Vlaanderen met een bebouwingsleegstand van 0,475% kampt, uitgezonderd leegstaande bedrijfsgebouwen op bedrijfssites groter dan vijf are. De specifieke markt van sociale huurwoningen kent een hoger leegstandscijfer: 6,15%. De cijfers verschillen per provincie. Limburg kent zowel een laag algemeen leegstandscijfer als een lage leegstand van sociale woningen. Ook het aantal panden op de lijst ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard, is er het laagst. In West-Vlaanderen kent men de hoogste relatieve leegstand, namelijk 0,876%, maar een eerder lage leegstand van sociale woningen in vergelijking met andere provincies (4,95%). De hoogste leegstand bij sociale woningen situeert zich in Antwerpen (7,90%), desondanks is het algemeen leegstandscijfer het op één na laagste (0,372%). Ook het aantal panden dat ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard is, ligt het hoogst in de provincie Antwerpen.

Op het eerste zicht is de leegstandsproblematiek o.b.v. het leegstandsregister in absolute aantallen relatief beperkt in Vlaanderen. Anderzijds zeggen absolute gemiddelde cijfers weinig over mogelijke problematische concentratiegebieden

Tabel drie toont de cijfergegevens inzake leegstand op basis van informatie verworven tijdens de groepsinterviews en uit enkele openbare databanken uit de centrumsteden. Bijkomend werd het percentage leegstaande handelspanden opgenomen zoals berekend door Locatus en werden de beschikbare gegevens inzake het Register Onbebouwde Percelen en de Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (bedrijfsruimten op sites groter dan vijf are) toegevoegd voor zover deze kenbaar werden gemaakt. Tot slot werden ook gegevens inzake kantorenleegstand toegevoegd zoals ter beschikking gesteld door Jones Lang LaSalle (JLL).

Stad	Aantal huis-houdens (2009)*	Aantal panden op Leegstands-register (2013)	Aantal panden Leegstands-register t.o.v. aantal huis-houdens (%)	Leegstaande bedrijfs-ruimten, sites groter dan vijf are (2013)	Aantal op Register Onbebouwde Percelen (2013)	Leegstaande sociale woningen (12/2012) **	Leegstaande sociale huurwoningen t.o.v. totaal aantal (12/2012)	Leegstaande handelspanden (2013) (%) ***	Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (2009)*	Kantorenleegstand (Q1 2013) (m² (%)) ****
Aalst	35389	548	1,55	34	5123 (in 2010)	65	4,77	7,1	74	/
Antwerpen	224930	720	0,32	106	7000 (1400 direct aansnijdbaar)	2226	9,85	12,7	1227	233994 (12,1)
Brugge	51931	75	0,14	33	1505	250	7,16	4,4	59	/
Genk	24349	115	0,47	29	4187	70	2,18	11,7	19	/
Gent	114674	260	0,23	26	3000 - 4000	1504	10,46	6,3	658	48620 (4,3)
Hasselt	32215	78	0,24	15 - 20	5815	18	1,09	9,5	70	/
Kortrijk	32234	250	0,78	50 - 60	1435	229	9,67	10,6	113	/
Leuven	46577	224	0,48	12 - 15	3843	304	9,60	7,4	406	51200 (11,0)
Mechelen	34319	300	0,87	28	695	418	14,73	9	153	51000 (12,0)
Oostende	35144	97	0,28	8	274	81	2,87	10,4	130	/
Roeselare	24086	530	2,20	20 - 25	1911	103	7,09	7,2	44	/
Sint-Niklaas	30028	650	2,16	29	705 (onvolledig)	53	3,17	11,9	91	/
Turnhout	18133	200	1,10	20	1300	84	6,46	14,1	73	/

* Lokale Statistieken

** VMSW

*** Locatus

**** Jones Lang LaSalle

Tabel 3
Overzicht
leegstand
centrum-
steden

Een opvallende vaststelling is dat het relatieve leegstandscijfer per centrumstad opmerkelijk lager ligt dan het Vlaamse en provinciale cijfer. Steden met het hoogste cijfer zijn Roeselare (2,20%) en Sint-Niklaas (2,16%). De laagste leegstandscijfers worden opgetekend in Brugge (0,14%). De situatie voor sociale huurwoningen geeft een ander beeld. Hoewel Gent een tamelijk lage algemene leegstand kent, heeft de stad wel de op één na hoogste leegstand van sociale huurwoningen (10,46%). Enkel Mechelen heeft een hoger percentage (14,74%). Hasselt kent het laagste cijfer, namelijk 1,09%. Dezelfde opmerkelijke verschillen worden teruggevonden inzake leegstaande handelspanden. Brugge heeft een opmerkelijke lage leegstand van 4,4% terwijl Turnhout, Antwerpen, Genk, Sint-Niklaas, Kortrijk en Oostende een handelsleegstand van meer dan 10% kennen. Leegstand op de kantorenmarkt wordt minder strikt bijgehouden. Enkel JLL stelt systematisch gegevens ter beschikking o.b.v. de beschikbare kantooroppervlakte. Hieruit blijkt dat in het eerste kwartaal van 2012 drie van vier steden waarvoor cijfergegevens beschikbaar zijn, een leegstand kennen hoger dan de grens van frictieleegstand: Antwerpen (12,1%), Mechelen (12%) en Leuven (11%). Enkel Gent heeft met 4,3% een gunstige positie. Hierbij moet echter opgemerkt worden dat JLL de grens van frictieleegstand op 12% situeert, dit in tegenstelling tot de Zuidema en Van Elp (2010) die de grens op 4% à 5% situeren.

Een belangrijke verklaring voor de gedetecteerde leegstand is de demografische druk versus het bestaande aanbod. Er kan immers verwacht worden dat schaarste van woongelegenheden, een hoge demografische druk en bepaalde beleidskeuzes inzake leegstand bepalend zijn voor het leegstandscijfer. Dit kan in eerste instantie reeds verklaren waarom het leegstandscijfer lager ligt in de centrumsteden vergeleken met het Vlaamse cijfer. De hoogste druk wordt immers verwacht en ervaren in de stad. Uiteraard heeft ook de stedelijke context en stedelijke attractiviteit een ondersteunende rol in dit mechanisme.

Leuven bevindt zich in een specifieke situatie in vergelijking van vele andere centrumsteden. In de eerste plaats is het een studentenstad waar het aandeel studentenhuysvesting sterk doorweegt op de vastgoedmarkt ten opzichte van de andere steden. Er wordt geschat dat er in Leuven 35 000 studentenkamers zijn. In vergelijking met Gent (24 000) en Antwerpen (7 500) is dit beduidend hoger, terwijl deze steden wel een groter algemeen vastgoedaanbod kennen. De impact van studentenhuysvesting is dus hoger in Leuven. Daarnaast heeft Leuven een sterke vastgoedmarkt omdat het een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor tal van sectoren in de directe nabijheid van Brussel. Beleidsmatig werd bovendien sterk aangestuurd op hergebruik en stadsherontwikkeling. Er kan verwacht worden dat hierdoor de leegstandscijfers eerder laag zijn.

Brugge kent net als Leuven een aantrekkelijk city-image. De stad kenmerkt zich door een uitgesproken erfgoed patrimonium. Het stedelijk beleid speelde historisch hierop in door leegstand en verloedering te voorkomen d.m.v. uitgebreide premiemogelijkheden. Dit leidde tot een erg attractieve stad met lage leegstandscijfers, al vormen sociale huurwoningen hierop een uitzondering.

De stedelijke context van Mechelen is op vlak van erfgoed gelijkaardig aan Brugge. Desondanks stond de stad voor een veel grotere uitdaging om het eerder grijze imago van 'lelijke' stad om te buigen naar een stad met een boeiend verleden en monumentale gebouwen. Dit resulteerde vanaf de jaren '70 in een integraal leegstandsbeleid dat zowel de aanpak van het openbaar domein als de bebouwing omvatte. Vandaag is het algemeen leegstandscijfer dan ook sterk teruggedrongen, toch rest er nog een belangrijke opgave: het terugdringen van leegstaande handelspanden. Ook het aantal leegstaande sociale woningen is er hoog. Dit is echter het gevolg van een grootschalige renovatiebeweging die door Woonpunt Mechelen de laatste jaren werd ingezet. Deze lopende renovatieprojecten zorgen er samen voor dat de frictieleegstand er momenteel zeer hoog is omdat er veel interne mutaties moeten opgevangen worden.

Roeselare en Kortrijk kennen ongeveer eenzelfde context. Hoewel beide steden een dynamische vastgoedmarkt kennen, is deze eerder gericht op nieuwbouw dan op hergebruik. Een belangrijke reden voor de hoge leegstandscijfers in deze steden is overaanbod, zowel aan handelspanden in de stedelijke kern als aan bouwgrond rondom de stedelijke kern. Bijgevolg blijft nieuwbouw aantrekkelijker, betaalbaarder en dus ook een meer uitgevoerde praktijk dan hergebruik. Voornamelijk in Roeselare vormt zich een opmerkelijk onderscheid tussen de oude binnenstad en de nieuwe wijken langs de rand. Leegstand van het oude, niet hedendaags patrimonium, dreigt.

Naast demografische druk, specifiek patrimonium en overaanbod zijn er nog andere elementen die leegstandsverschillen kunnen verklaren, in het bijzonder het specifieke

gebruik van het patrimonium in de stad. Eenvoudig gesteld: omdat Leuven een studentenstad is, zijn er veel studentenkamers. Dit brengt een druk met zich mee op het reguliere woonaanbod. In Oostende speelt het toerisme, en dan voornamelijk de aanwezigheid van tweede verblijven, een belangrijke rol. Ongeacht de periodieke leegstand die de tweede verblijven kennen, zorgt dit voor druk op de reguliere woningenmarkt. Er wordt door ontwikkelaars voornamelijk een aanbod aan appartementen gerealiseerd waardoor het beschikbare woningaanbod voor jonge gezinnen hetzelfde blijft en dus niet evolueert samen met de demografische groei.

Tot slot speelt ook de algemene attractiviteit van een stad mee. Dit is het geval voor Turnhout. Uit de stadsmonitor blijkt dat de binnenstad een steeds zwakker wordend profiel heeft. Diverse factoren, zoals het verouderd patrimonium, het verouderd openbaar domein en de instroom van minder kapitaal krachtige bevolkingsgroepen maken dat de binnenstad een steeds lagere aantrekkingskracht heeft. Dit brengt leegstandsrisico's met zich mee voor tal van sectoren, maar verhoogt uiteraard ook het risico op verloedering en verkrotting.

De stedelijke context in combinatie met demografische druk kan niet alle verschillen en opmerkelijke vaststellingen verklaren. Gent zou volgens de recentste cijfers immers de laagste algemene leegstand kennen (0,13%), maar heeft tegelijkertijd ook de op één na hoogste leegstand van sociale woningen (10,46%). Tijdens de gesprekken met de verschillende centrumsteden kwam bovendien naar voor dat inventariseren niet altijd gemakkelijk is en even accuraat gebeurt.

Uit de groepsinterviews bleek dat leegstand, zoals gedetecteerd door de registers, op het eerste zicht erg verspreid is. Er zijn weinig concentraties op te merken, maar wel enkele tendensen:

- In een stedelijke context gaat structurele leegstand zich eerder voordoen in de oudste stadsgedeelten, o.a. langs oude invalswegen. Nieuwe woonwijken lijken dus niet getroffen door structurele leegstand.
- Handelsleegstand in steden verschilt sterk van stad tot stad. Sommige steden merken een sterke concentratie van leegstand op in de winkelstraten, andere steden hebben net nog wel een sterk bezet winkelgebied, maar detecteren leegstand van handelspanden in de gebieden errond.
- Wonen boven winkels is een specifieke vorm van leegstand, vaak geconcentreerd in het kernwinkelgebied. In steden zoals Leuven, Antwerpen en Gent lijkt dit in de kernwinkelgebieden steeds minder een probleem te zijn in vergelijking met de kleinere centrumsteden.
- Een opkomende problematiek is leegstand van grote villa's en landhuizen op de eerder slechte locaties, bijvoorbeeld langs de ringwegen van kleinere steden zoals in Turnhout
- Vlaamse kantorenmarkt: Structurele leegstand is voornamelijk geconcentreerd in de noordrand van Brussel (Vilvoorde – Zaventem).

Sluitende uitspraken zijn echter niet mogelijk omdat een koppeling met andere data, bijvoorbeeld een koppeling van leegstandsregisters in GIS, veelal ontbreekt.

2.3 Oorzaken van leegstand

Leegstand blijkt een erg complex fenomeen met tal van oorzaken. Zowel uit wetenschappelijke literatuur als uit de interviews blijken tal van aanwijsbare factoren die aan de basis kunnen liggen van leegstand.

2.3.1 Speculatie

Speculatie houdt veelal in dat eigenaars een gebouw in bezit houden, maar laten leeg staan en niet onderhouden met de hoop dat de eigendomswaarden in de omgeving zullen stijgen. Wanneer dit gebeurt, kunnen de panden aan een betere prijs verkocht worden (Daniels et al, 1986). In de praktijk blijkt echter de omgekeerde tendens op te treden. Onderzoek toont aan dat deze substantiële leegstand zorgt voor de daling van de eigendomswaarden in de buurt. Daarenboven ontstaat er een dode plek die criminaliteit aantrekt en afbreuk doet aan de cohesie van een residentiële of commerciële omgeving (Chamlin & Cochran, 1997). Speculatie leidt dus vaak tot een slechtere financiële uitkomst en zorgt dus voor nog meer leegstand en verwaarlozing in een buurt. Leegstand en verwaarlozing hebben immers een significante externe kost voor eigenaars van panden in de omgeving. De marktprijzen ervan dalen en herverkoop wordt moeilijk (Accordino & Johnson, 2000). Speculatie wordt in de wetenschappelijke literatuur niet als de enige oorzaak aanzien, maar wel als een oorzaak van de meest deconstructieve leegstand. Ook verschillende respondenten gaven aan dat speculatie een belangrijke oorzaak is van leegstand.

2.3.2 Onaangepast aanbod

Leegstand is ook een normaal fenomeen dat ontstaat vanuit het functioneren van de vastgoedmarkt. Maisel en Winnick (1966) zijn van mening dat huisvestingspatronen bepaald worden door een 'pakket van omgevings- en overheidsfactoren'. Een pand is immers gelegen op een vaste locatie, de keuze ervoor wordt afgestemd op de context ervan. Hierin spelen tal van factoren zoals: natuurlijke omgeving, populatie en densiteit, publieke veiligheid, schoolkwaliteit, kwaliteit sociale diensten, vastgoedprijzen en kwaliteit van het vastgoed. Dit verklaart de aantrekkingskracht of het ontbreken ervan, voor panden in bepaalde (stedelijke) gebieden. Maisel en Winnick beargumenteren dan ook dat de binnenstad slechts aantrekkelijk is voor mensen met een laag inkomen, die expliciet gebonden zijn aan de stad en ook een gebrek aan privaat transport kennen. Diegenen die daarentegen over meer financiële middelen bezitten, zouden systematisch de binnenstad vermijden. Dit mechanisme zorgt ervoor dat een gedeelte van het stedelijke patrimonium steeds onaantrekkelijker wordt en meer leegstand gaat kennen. Vanuit deze theorie concluderen Accordino en Johnson (2000) dat leegstand en verwaarlozing niet zozeer het probleem is, maar dat het een symptoom is van stedelijke desinvestering en sociale segregatieprocessen.

In Vlaanderen zijn reeds tal van ingrepen doorgevoerd die de steden terug aantrekkelijker moeten maken. Toch zijn er nog steeds bepaalde mechanismen die horen bij het normaal functioneren van de vastgoedmarkt die leegstand in de hand werken:

(Over)aanbod en onaangepaste infrastructuur:

- Wonen: Op vlak van woonruimtes speelt vooral een combinatie van ongeschiktheid en aanbod een rol. In vele steden ondervindt het oude

patrimonium, veelal kleine arbeiderswoningen en oude flatgebouwen, concurrentie van tal van nieuwe ontwikkelingen. De nieuwe, vaak kwalitatievere woonruimten voldoen veel meer dan het oude patrimonium aan de huidige wooneisen. Bovendien zijn ze financieel vaak interessanter dan een renovatieproject. Deze oorzaak van leegstand wordt veelal gedetecteerd in steden met nog veel beschikbare bouwgrond en minder in steden waar de druk op bouwgrond hoger is.

- Handelspanden: Er is een ruim aanbod aan handelspanden aanwezig in de steden dat niet ingevuld geraakt door de markt. Dit komt enerzijds door een overaanbod, maar anderzijds ook omdat de panden vaak niet aangepast zijn aan de hedendaagse eisen van handelaars.
- Bedrijfsruimten: Verlaten bedrijfsruimten voldoen vaak niet aan de eisen van nieuwe ondernemers. Maar al te vaak zijn het zeer specifieke gebouwen die niet voor een ander vorm van bedrijvigheid ingezet kunnen worden dan het doel waarmee ze gebouwd zijn.

Locatie en/of planologische context: De ligging van een pand is een belangrijke oorzaak van leegstand, vaak in combinatie met de specifieke context van een pand:

- Woningen: woningen gelegen in 'slechte' buurten zijn veel minder aantrekkelijk op de vastgoedmarkt. Het risico op leegstand is er dan ook hoger.
- Kantoren binnenstad: de bereikbaarheid van kantoren in de binnenstad ligt lager dan kantoren langs de rand. Vaak zijn ook de parkeermogelijkheden beperkt. Daarom vinden ondernemers dergelijke ruimten veeleer minder interessant.
- Oude industriële gebouwen in de binnenstad vormen geen interessante locatie voor nieuwe industriële bedrijvigheid. Herbestemming is kostelijk en minder interessant wanneer ook nieuwbouw op een andere locatie een mogelijkheid is.
- Overkoepelende planologische moeilijkheden zijn onder meer waterhuishouding, bufferingvoorschriften en de aanwezigheid van historisch erfgoed.

Huur- en koopprijzen: Te hoge prijssetting voor de buurt blijkt overheen alle sectoren een belangrijke oorzaak voor leegstand.

2.3.3 Verandering in de vraag

De meest voor de hand liggende oorzaak voor leegstand is de economische crisis en de gevolgen ervan voor vastgoedinvesteringen. Uit de interviews blijkt dat de crisis zeker wel een invloed heeft, bijvoorbeeld op de verkoopbaarheid van duurdere villa's, maar dat deze toch eerder beperkt is. Het zijn veeleer bepaalde economische evoluties die leegstand veroorzaken:

- Verschuiving naar diensteneconomie en nieuwe gebruiksvormen: Moderne kantoren moeten aan een andere vormgeving voldoen dan vroeger. Oude kantoorgebouwen komen niet meer in aanmerking door trends als landschapsbureaus, thuiswerken ...
- Veranderende winkelconcepten: Winkelgebieden worden compacter en specifiek. Als gevolg van de concurrentie van de baanwinkel, ligt de nadruk er

ook steeds meer op beleving. Bijkomende uitdagingen zijn opkomende winkelconcepten zoals e-commerce.

2.3.4 Beleidsonzekerheid

Vaak staat een buurt 'in stilstand' omdat stedelijke of Vlaamse beleidsmakers een beslissing moeten nemen over de toekomst er van. Buurten en eigenaars, zijn in onzekerheid en wachten af voor ze investeren. Wanneer er uiteindelijk beleidsuitspraken volgen, bijvoorbeeld door de goedkeuring van een RUP, leeft de buurt op en worden er investeringen gedaan. Tot dat moment dreigt echter een grotere kans op leegstand.

2.3.5 Andere oorzaken

Er zijn heel wat oorzaken die ervoor kunnen zorgen dat een bepaald pand of bepaalde site langdurig leeg komt te staan: erfeniskwesties, langdurige renovatie door geldnood of vergunningsproblemen, bodemvervuiling, onverdeeldheid tussen actoren, faillissement ...

2.3.6 Specifieke leegstandsvormen

Leegstand van religieus erfgoed en sociale woningen kennen vaak specifieke oorzaken:

Religieus erfgoed: Leegstand van kerken, kloosters en ander religieus erfgoed is een opkomend probleem. Vandaag is de leegstand er hoofdzakelijk beperkt tot periodieke leegstand. In de toekomst wordt echter verwacht dat ook structurele leegstand zal toenemen door afschaffing van erediensten en ontvolking van kloosters. Herbestemming en hergebruik zijn moeilijk te realiseren. In de eerste plaats is het in Vlaanderen ongewoon om religieuze gebouwen te herbestemmen. Volgens verschillende respondenten is ook de bereidwilligheid bij de gemeenschap en bij de kerkfabrieken vaak laag. Zowel bij medegebruik als bij herbestemming moet volgens de kerk het religieuze de bovenhand nemen. Dit leidt tot discussies en moeilijke onderhandelingen wat ook opgemerkt wordt door verschillende stedelijke administraties bij de opmaak van het kerkenplan. Niet alleen vormt de opmaak van het plan een probleem, duidelijke keuzes voor herbestemming en medegebruik ontbreken maar al te vaak.

Sociale woningen: Uit de cijfers blijkt dat de leegstand van sociale huurwoningen opmerkelijk hoog ligt. Dit heeft diverse redenen. Allereerst is er sprake van de normale frictieleegstand die optreedt tussen twee huurders. Vaak is deze kortdurend omdat de wachtlijsten lang zijn en er dus snel een nieuwe huurder is. Volgens enkele respondenten kampen sommige sociale huurmaatschappijen echter met een structurele personeelsonderbezetting waardoor de dossierbehandeling vertraging op loop. Dit verlengt uiteraard de leegstandstermijn. In de tweede plaats ontstaat leegstand omwille van een renovatie- of herontwikkelingsproject. Het patrimonium aan sociale woningen is voor een groot gedeelte verouderd en voldoet in vele gevallen niet meer aan de Vlaamse wooncode. Renovatieprojecten zijn echter niet eenvoudig te realiseren en zorgen dus vaak voor langdurige leegstand. Dit heeft verschillende oorzaken:

- Renovatie vindt omwille van financiële redenen plaats voor gehelen, niet per unit. Voor men tot renovatie kan overgaan, moet een gebouw of straatgedeelte dus volledig ontruimd worden. Omdat huurders een huurcontract van onbepaalde duur hebben, kan dit lang duren.

- Wanneer het project daadwerkelijk is opgestart, kunnen nog tal van factoren voor vertraging zorgen zoals wachttijden van subsidies, onverwachte waardevolle erfgoedelementen en vergunningsproblemen.

2.4 Percepties op de leegstandsproblematiek

De probleemerkenning en –ervaring van leegstand is opmerkelijk verschillend tussen de publieke en private respondenten die meewerkten aan het onderzoek. De publieke respondenten vonden leegstand pas problematisch vanaf het moment het zichtbare gevolgen heeft. Vaak wordt dit geassocieerd met concentraties van leegstand die een uitstraling hebben naar de buurt en op die manier verloedering veroorzaken. De private respondenten ervaren leegstand op zich reeds als problematisch omdat het net een aantrekkingspool vormt voor verschillende problemen waardoor leegstand zichtbaar wordt. Dit verschil is uiteraard vertekend omwille van de specifieke taakstelling van de respondenten. De deelnemende private respondenten zijn immers hoofdzakelijk werkzaam rond tijdelijk beheer van leegstaande gebouwen. Hun focus ligt dus meer op het voorkomen van leegstandsrisico's.

Leegstand wordt dus problematisch door de mogelijke gevolgen er van. Het vormt als het ware een aantrekkingspool voor andere problemen. Tijdens de gesprekken werden volgende problemen en gevolgen gerapporteerd die meestal ook wetenschappelijk ondersteund worden:

2.4.1 Verspreiding: leegstand zorgt voor meer leegstand.

Verschillende respondenten gaven aan dat een langdurig leegstaand gebouw meer leegstand in de buurt kan veroorzaken. Volgens de respondenten heeft leegstand dus een katalyserend effect dat bovendien sterk gelinkt is aan de veruitwendiging van leegstand in de vorm van verwaarlozing en verrotting.

Verschillende theorieën ondersteunen deze bevinding. Wilson en Kelling (1989) benoemden dit principe als 'the broken window syndrome': wanneer één gebroken ruit niet hersteld wordt, zal dat ertoe leiden dat mensen meer ramen gaan breken. De achterliggende assumptie is dat daar waar niemand zorg draagt voor een bepaald goed, het breken van meer ruiten geen risico's inhoudt. Crane (1991) formuleerde een bijkomend principe in zijn 'Epidemic Theory'. Deze houdt in dat sociale problemen zich infectueus gaan gedragen door zich op een gegeven moment sneller over een grote groep te verspreiden na het bereiken van een bepaalde treshhold of tipping point. Specifiek voor leegstand betekent dit dat wanneer er een bepaalde kritische massa aan leegstaande gebouwen zich in een buurt bevindt, de residenten de buurt verlaten en leegstand en verwaarlozing toeneemt (Nachbaur, 1971). Amerikaans onderzoek door de US Department of Housing and Urban Development (1973) situeerde het kritische punt op drie tot zes procent leegstand ten op zichte van het totale patrimonium. Wanneer leegstand een hoger percentage aanneemt, gaat het zich snel verspreiden.

2.4.2 Maatschappelijk probleem

Leegstand is op diverse vlakken ook een maatschappelijk probleem. Respondenten merken in de eerste plaats op dat het niet aanvaard wordt door de gemeenschap omwille van angst voor tal van geassocieerde problematieken zoals toenemende onveiligheid, verwaarlozing en verloedering van de buurt en criminele praktijken. Onderzoek toonde ook aan dat leegstand vergaande gevolgen kan hebben voor de buurt

waarin deze optreedt. In de eerste plaats blijkt er een correlatie tussen de sociale cohesie in residentiële en commerciële buurten en de leegstandscijfers. In buurten met veel leegstand wordt er een lagere sociale cohesie gedetecteerd dan in buurten met weinig tot geen leegstand. (Chamlin & Cochran, 1997). Ten tweede heeft leegstand ook een effect op het welbevinden van de bevolking. Ross (1993) onderzocht in haar onderzoek de impact van buurten waar leegstand opvallend aanwezig was. De inwoners rapporteerden een lager gezondheidswelbevinden en kenden hogere niveaus van depressieve gevoelens dan inwoners van andere buurten. De oorzaak legde Ross bij het laag tot verwaarloosbaar sociaal buurt-contact. Inwoners van dergelijke buurten isoleren zich letterlijk in hun huis en vermijden elk contact met de buurt en de buurtbewoners.

2.4.3 Veiligheidsprobleem

Leegstand wordt door de respondenten sterk geassocieerd met tal van veiligheidsproblemen, hoofdzakelijk met toenemende criminaliteit. Verschillende onderzoekers bevestigen dit verband. Een onderzoek uit 1990 toonde een hoge positieve relatie aan tussen het niveau van criminaliteit en buurt disorder. Hierbij lag de focus op buurten met een hoge leegstands- en verwaarlozingsaanwezigheid. Zelfs na controle van de parameters armoede, stabiliteit en etnische samenstelling, bleef dit verband bestaan (Skogan, 1990). Spellman (1993) onderzocht het effect van leegstand in een stedelijk bouwblok op de mate van criminaliteit die er plaatsvindt. Hieruit bleek dat bouwblokken met onbeveiligde leegstaande panden tweemaal hogere criminaliteitscijfers kenden dan bouwblokken zonder leegstand. Lege ruimten trekken dus als het ware criminaliteit aan (Chamlin & Cochran, 1997).

Empirisch onderzoek detecteerde nog tal van andere veiligheidsproblemen. Volgens een onderzoek van Greenberg et al. (1990) zou het meest voorkomende probleem, druggebruik zijn. Het onderzoek ging in vijftien grote Amerikaanse steden na welk gebruik leegstaande gebouwen kenden. In veertien van de steden bleek druggebruik veruit de meest aanwezige functie. Spellman (1993) argumenteerde bovendien in zijn onderzoek dat leegstaande gebouwen ideaal zijn voor het ruilen, opslaan en gebruiken van drugs omwille van de geringe zichtbaarheid ervan en de minimale arrestatiekansen die eruit volgen. Bijkomend ontdekte Spellman ook dat bijna acht procent van de onderzochte gebouwen gestolen goederen bevatten. Leegstaande gebouwen zijn dan ook de ideale uitvalsbasis voor dievenbendes. Dit brengt echter wel risico's mee voor mensen die wonen of werken in diezelfde buurt. Brantingham en Brantingham (1981) ontdekten immers dat bendes maar zelden diefstallen plegen buiten hun 'awareness space', dus buiten de ruime buurt waar ze zich (tijdelijk) vestigen.

Leegstand kan dus criminele praktijken aantrekken, deze hebben op hun beurt opnieuw een effect op de buurt. Met name de sociale activiteit in buurten neemt af wat een falen veroorzaakt van het natuurlijke surveillance systeem. Volgens Jane Jacobs (1992) creëren voetgangersactiviteiten een systeem van 'ogen op de straat' dat bijdraagt aan de veiligheid van de buurt. Voetgangers geven bovendien de residenten, handelaars en ondernemers een reden om de straat op te kijken. Dit verhoogt uiteraard nogmaals de veiligheid door een toenemende mate van sociale controle. Zonder dit natuurlijke surveillance systeem zouden de kansen voor identificatie van individuen sterk afnemen en neemt de zekerheid toe dat niemand zich inmengt in andere hun zaken. Skogan (1990) ging eerder al na of er inderdaad een relatie is tussen fysieke disorder van een

buurt (focuste zich op buurten met hoge leegstand en verwaarlozing) en buurtsolidariteit. Hij ontdekte dat in buurten met een hoog niveau van disorder residenten meer geneigd waren om hun eigen weg te gaan en vermeden om anderen te helpen.

2.4.4 Economische schade

Leegstand kan ook tot economische schade lijden. Door de aanwezigheid van leegstand in de buurt kunnen de marktprijzen in diezelfde buurt dalen. Leegstand en verwaarlozing betekenen dus een significante externe kost voor eigenaars van omliggende panden. Dit vermindert de waarde van hun eigendom en maakt bovendien herverkoop erg moeilijk (Accordino en Johnson, 2000). De afnemende marktwaarde leidt vervolgens tot een lagere interesse van de markt en tot minder investeringen in de buurt (Gold, 1998). Op deze manier komt de buurt in een neerwaartse spiraal terecht.

2.4.5 Leegstand biedt ook mogelijkheden

Hoewel de meeste respondenten leegstand nauwelijks als iets positief aanvaarden, moet toch ook opgemerkt worden dat leegstand niet te eng als problematiek mag aanzien worden. Naast frictieleegstand, kan ook structurele leegstand bepaalde mogelijkheden bieden. Leegstand maakt immers structurele ingrepen in een buurt mogelijk. Het biedt ruimte voor nieuwe functies en ontwikkelingen waardoor een alternatief programma geïmplementeerd kan worden. Op die manier kan er op een structurele manier gewerkt worden aan de herontwikkeling van een buurt en het verbeteren van een buurtimago. Specifiek voor het detailhandelsapparaat maakt leegstand ook het samenvoegen van handelspanden mogelijk. Op die manier kan de stad grootschaligere detailhandel toelaten die een trekker kan vormen. Hoewel leegstand dus tal van problematieken met zich mee kan brengen, kan het ook de oplossing vormen voor tal van problemen die de leegstand in eerste instantie veroorzaakte of die veroorzaakt werden door de toenemende leegstand.

2.5 Leegstandsbeleid en -wetgeving

Het wetgevend kader inzake leegstand is opgebouwd uit twee basisdecreten:

Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, omvat:

- Leegstand woningen en gebouwen: regels inzake de inventaris voor leegstaande woningen en gebouwen, de heffing voor leegstaande woningen en gebouwen en bijkomende gevolgen van een opname op het register.
- Onbebouwde percelen en kavels (woonbestemming): regels inzake het Register Onbebouwde Percelen (ROP) en de gekoppelde heffing ter activatie ervan.
- Relevante uitvoeringsbesluiten:
 - o Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen
 - o Besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen, 10 oktober 2008 en bijhorende technische richtlijnen voor opmaak van het ROP.

Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, omvat:

- Leegstand bedrijfsgebouwen op sites groter dan vijf are: regels inzake de inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen en de gekoppelde heffing.

Daarnaast zijn er een aantal decreten die aanverwant zijn met de problematiek:

- Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009
 - o Register onbebouwde percelen
 - o Instrumenten: onteigening en recht op voorkoop
- Decreet van 15 juli 1997 betreffende de Vlaamse Wooncode
 - o Regelgeving inzake ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen
- Decreet december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
 - o Regelgeving inzake ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen
- Decreet Ruimtelijke economie van 13 juli 2012
 - o Diverse subsidiemogelijkheden inzake bedrijvigheid
- Decreet tot vaststelling van het Stedenfonds 13 december 2002
 - o Subsidies beleidsdoelstellingen lokale besturen, o.a. stadsontwikkeling
- Decreet houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingprojecten van 22 maart 2002
 - o Subsidies voor stadsontwikkeling aan grootsteden, regionale steden, provinciale steden en de Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC)

De wetgeving rond leegstand is veelal los van elkaar tot stand gekomen. Dit maakt dat de bevoegdheden voor leegstand en gerelateerde problematieken vaak erg verspreid zijn over de verschillende beleidsniveaus en diensten. Figuur één omvat een schema met de bevoegdheden per niveau en dienst voor de decretaal vastgelegde inventarissen en bijhorende heffingsinstrumenten.

*Figuur 1
Schema
decretale
bevoegd-
heden*

	Leegstaande gebouwen en woningen (Decreet grond- en pandenbeleid)	Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen op sites groter dan vijf are (Decreet 19 april 1995 leegstand en verwaarlozing bedrijfsruimten)	Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen ((De Vlaamse wooncode - Decreet december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996)	Onbebouwde kavels en percelen met woonbestemming (Decreet grond- en pandenbeleid)
Vlaamse administratie	Wonen Vlaanderen: - Bundelen van inventarisatie gegevens - Controle van steden en gemeente	Ruimte Vlaanderen: - Definitieve inventarisatie Vlaamse belastingdienst: - Heffing op leegstand	Wonen Vlaanderen: - Adviesverlening bij vaststelling onbewoonbaar verklaring - Registratie op inventaris Vlaamse belastingdienst: - Heffingen voor	Wonen Vlaanderen: - Bundelen van inventarisatiegegevens - Controle van steden en gemeenten

Gemeentelijke administratie			opgenomen panden	
	Vrij te bepalen dienst(en): - Inventariseren leegstaande woningen en gebouwen - Jaarlijkse doorgifte aan Wonen Vlaanderen - Heffing op leegstand	Vrij te bepalen dienst(en): - Inventariseren van leegstaande bedrijfsbouwen op een vermoedenslijst - Jaarlijkse doorgifte aan Ruimte Vlaanderen	Burgemeester: - Vaststelling onbewoonbaar Vrij te bepalen dienst(en): - Vaststelling ongeschikt en verwaarlozing - Systematische doorgifte van vaststellingen aan Wonen Vlaanderen	Vrij te bepalen dienst(en): - Opmaak van ROP - Halfjaarlijkse doorgifte aan Wonen Vlaanderen - Activeringsheffing

3 Inzicht in leegstand: instrumenten voor inventarisatie

3.1 Overzicht

Leegstand wordt op verschillende beleidsniveaus bijgehouden. Dat gebeurt bovendien in diverse inventarissen. Sommige zijn decretaal vastgelegd, andere zijn een werkinstrument, ontstaan uit noden ervaren op het werkterrein. Soms zijn inventarissen expliciet gericht op leegstaande onroerende goederen, andere nemen het enkel mee op als indicator voor een ander te bestuderen fenomeen. Tabel vier geeft een overzicht van de belangrijkste inventarissen inzake leegstand.

Tabel 4
Overzicht
inven-
tarissen

Inventaris	Decretaal verplicht	Gebruik	Fed overh	VI overh	Prov	Gemeente	Privaat
Inventaris leegstaande woningen en gebouwen	ja	Primair: Heffing	–	Wonen Vlaanderen: Controle	–	Opmaak en heffing	–
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten	ja	Primair: Heffing	–	Ruimte Vlaanderen: Definitieve vaststelling Vlaamse belasting-dienst: heffing	POM: Gebruiker	Opmaak (eventueel bijkomende heffing)	–
Register onbebouwde percelen	ja	Primair: Grondbeleid Secundair: Heffing	–	Wonen Vlaanderen: Controle	–	Opmaak en heffing	–
Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen	ja	Primair: veiligheid Secundair: Heffing	–	Wonen Vlaanderen: Opname Vlaams lijst Vlaamse belasting-dienst: heffing	–	Vaststelling, diverse maatregelen (eventueel bijkomende heffing)	–
Locatus: Leegstaande handelspanden	neen	Werkinstrument	–	–	Aankoper	Gebruiker	Locatus: opmaak
Leegstaande en onderbenutte gronden en gebouwen op bedrijventerreinen	neen	Werkinstrument	–	Agentschap ondernemen: opmaak, gebruiker	POM: Ondersteuning opmaak, gebruiker	–	–
Diverse werkinstrumenten	neen						

De verschillende decretaal bepaalde inventarissen zijn:

- Inventaris leegstaande woningen en gebouwen,
- inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen,
- inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en inventaris verwaarloosde en/of verkrotte woningen en gebouwen, en
- Register Onbebouwde Percelen

Deze inventarissen zouden bij combinatie een volledig overzicht moeten bieden van het gehele structureel leegstaand onroerend goed in Vlaanderen. Een pand mag immers maar op één inventaris voorkomen, met uitzondering van panden in de inventaris van verwaarlozing en/of verkrotting. Een blinde vlek die hierdoor ontstaat, zijn de leegstaande panden op de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. Dergelijke woningen mogen immers niet op een leegstandsinventaris opgenomen worden. Omgekeerd is dit wel mogelijk. Woningen die reeds in het leegstandsregister zijn opgenomen kunnen dus wel ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden. Het probleem bij deze regelgeving is dat het register van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen geen leegstandsgegevens bevat. Hierdoor kan de leegstand in deze categorie van woningen niet gedetecteerd worden.

Leegstaande gronden worden geïnventariseerd in het register onbebouwde percelen. Het gaat hier om gronden die niet benut worden zoals de bestemming het voorschrijft. Deze inventaris omvat echter enkel kavels en percelen met een woonbestemming. Leegstaande gronden met industriële of andere bestemming worden niet bijgehouden.

Het provinciale niveau is weinig betrokken bij de leegstandsproblematiek, met uitzondering van de Provinciale ontwikkelingsmaatschappijen. Deze zijn betrokken bij de opmaak van een GIS-inventaris van het Agentschap Ondernemen inzake bedrijvigheid, weliswaar niet decretaal verplicht.

Verschillende registers worden opgemaakt op lokaal niveau. De bevoegdheid en het initiatief hierover verspreiden zich in de praktijk vaak over verschillende diensten en administraties. Uit de bevraging bleek bijvoorbeeld dat in Antwerpen de opmaak van alle decretale registers (met uitzondering van het ROP), volledig gecentraliseerd is bij de dienst Financiën. In andere steden is de bevoegdheid verdeeld tussen verschillende diensten. Meestal is de lokale dienst Wonen bevoegd voor de opmaak van de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen, de dienst Economie voor de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen en de dienst Ruimtelijke Ordening of de GIS-dienst voor het ROP. In uitzonderlijke gevallen is de lijst van leegstaande gebouwen afgesplitst van de lijst leegstaande woningen en toegewezen aan de dienst Economie. Hierdoor ontbreekt soms de lokale informatie-uitwisseling tussen de inventaris-opmakende diensten en de dienst Financiën die de gemeentelijke heffingen int. Bovendien hebben inventaris-opmakende diensten door deze taakverdeling vaak ook geen zicht op de werkelijk heffingsplichtige eigenaars, informatie die door de verschillende ondervraagden als relevant wordt ervaren bij de opmaak van de registers.

Op Vlaams niveau zijn verschillende diensten bevoegd voor de vaststelling van de decretaal verplichte inventarissen. In de gevallen dat er een Vlaamse heffing gekoppeld is aan de inventaris, wordt dit uitgevoerd door de Vlaamse belastingdienst.

In wat volgt, zullen de verschillende inventarissen, decretaal en niet decretaal, besproken worden. Concreet wordt, indien aanwezig, het decretaal kader en de toepassing ervan toegelicht, samen met de ervaren knelpunten van elk instrument.

3.2 Inventaris leegstaande woningen en gebouwen

3.2.1 Decretaal kader

De inventaris van leegstaande woningen en gebouwen wordt decretaal geregeld door het decreet Grond- en pandenbeleid dat in werking trad dd. 01/09/2009. Er werden

twee afzonderlijke lijsten vooropgesteld: de inventaris van leegstaande woningen en de inventaris van leegstaande gebouwen. De steden en gemeenten worden verplicht tot inventariseren en een jaarlijkse doorgifte van de lijsten aan Wonen Vlaanderen. De inventaris wordt gekoppeld aan een sanctionerende maatregel ter activering van de leegstaande panden: een leegstandsheffing, uitgevoerd op gemeentelijk niveau. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk vier Actie tegen leegstand: (beleids)instrumenten voor re-activatie en herbestemming.

Van toepassing voor opname zijn:

- Leegstaande woningen:
“Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:
 - o *hetzij de woonfunctie;*
 - o *hetzij elke andere door de Vlaamse Regering omschreven functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich mee brengt”* (Art.2.2.6 §3 Decreet grond en pandenbeleid)
- Leegstaande gebouwen:
“Een gebouw wordt als leegstaand beschouwd als meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gedurende een termijn van ten minste 12 opeenvolgende maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend. Hierbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw” (Art. 2.2.6. §2 decreet grond- en pandenbeleid)
- Nieuwe gebouwen en/of woningen worden pas als leegstaand beschouwd indien zeven jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in laatste aanleg er geen effectief gebruik is.

Er werd geen procedure voor inventarisatie vastgelegd. Er zijn wel enkele vormvereisten bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering dd. 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen. Zo moet er steeds een visuele vaststelling gebeuren en dit vanaf de straatzijde. De eigenaar van een pand dat vermoedelijk leeg staat, is niet verplicht om ook toegang te verschaffen. Voor een opname zijn een aantal elementen noodzakelijk zoals een genummerde administratieve akte met bijgevoegd fotodossier, beschrijvend verslag en vermelding van elementen die de leegstand staven. De elementen waarop een gemeente zich baseert om leegstand vast te stellen, kunnen in een gemeentelijk reglement bepaald worden. Bij opname in het register moeten enkele verplichte elementen opgenomen worden zoals het adres, de kadastrale gegevens en de identiteit en het adres van de zakelijk gerechtigde.

3.2.2 Toepassing

In de verschillende centrumsteden wordt de verplichting tot inventarisatie opgevolgd. Wel zijn er kennelijk andere procedures en een andere focus bij de vertaling van de decretale bepalingen in de praktijk.

Methode van inventarisatie: Vanuit de bevraging bij de dertien centrumsteden kunnen er drie methoden van inventariseren geïdentificeerd worden:

- Methode 1: Administratieve methode: Hierbij wordt er vertrokken vanuit een vermoedenslijst op basis van uitschrijvingen uit het bevolkingsregister. Daarna gebeurt een visuele controle ter plaatse.
- Methode 2: Veldwerk methode: Deze methode bestaat uit het systematisch screenen van het grondgebied op leegstand. Dit leidt tot een vermoedenslijst waarna een administratieve controle wordt uitgevoerd.
- Methode 3: Ad hoc methode: Leegstand wordt onderzocht na melding of sporadische vaststellingen op terrein door stedelijke medewerkers.

De gehanteerde methode verschilt dus tussen steden en roept ook veel vragen op. Om hierop een antwoord te bieden, ontwikkelt Wonen Vlaanderen tegen begin 2014 een handboek. Dit moet de procedure om leegstand vast te stellen overlopen en omvat antwoorden op vaak gestelde vragen. Het moet een dynamisch instrument worden dat geregeld wordt bijgewerkt.

De Inventaris is louter decretaal benaderd een instrument dat, gekoppeld aan een heffingssysteem, moet leiden tot de reactivering van leegstaande panden. Desondanks verschilt de focus van de steden in de manier waarop dit instrument gehanteerd wordt. In Oostende werd bijvoorbeeld expliciet de keuze gemaakt om zich te focussen op de problematische leegstand, namelijk die leegstand waarvoor het instrument echt zinvol geacht wordt. Er is dan ook voor gekozen om de dossiers waar er discussie over leegstand mogelijk is, niet meer te behandelen. Andere steden ervaren de leegstand van woningen niet zozeer als een probleem in de stad. Inventariseren gebeurt er voornamelijk omdat het moet. Dit wil echter niet zeggen dat er minder goed geïnventariseerd wordt dan in andere steden, maar wel dat er naast inventariseren eerder weinig aandacht besteed wordt aan de problematiek.

3.2.3 Evaluatie

Om de betrouwbaarheid na te gaan, werd een vergelijking gemaakt op basis van de inventarisatiemethode van de steden. Het procentuele leegstandscijfer ten opzichte van het aantal huishoudens werd vergeleken met elkaar. Er werden twee groepen geïdentificeerd: steden die werken met een administratieve methode en steden die een veldwerk methode hanteren. De Ad-hoc methode werd niet meegenomen wegens een te klein aantal steden dat deze hanteert. Voor steden die de administratieve methode hanteren, is er een gemiddelde leegstand van 1,27% ten opzichte van het aantal huishoudens. Steden die de veldwerkmethode gebruiken, kennen een gemiddelde leegstand van 0,42%. Het verschil tussen deze gemiddelden is significant ($t = 5,7$; $p < 0,1$).

Uit deze analyse kan reeds besloten worden dat er met 90% zekerheid vermoed kan worden dat de methode die gehanteerd wordt een invloed heeft op het aantal leegstaande panden dat werkelijk opgenomen wordt op de inventaris. Met name de administratieve methode leidt systematisch tot een significant hogere opname van leegstaande panden dan de veldwerk methode.

Stad	Methode inventarisatie	Aantal opgenomen panden	Aantal huishoudens	Aantal panden t.o.v. aantal huishoudens (%)
Aalst	1	548	35389	1,55
Brugge	1	75	51931	0,14
Leuven	1	224	46577	0,48
Roeselare	1	530	24086	2,20
Sint-Niklaas	1	650	30028	2,16
Turnhout	1	200	18133	1,10
Genk	2	115	24349	0,47
Gent	2	260	114674	0,23
Hasselt	2	78	32215	0,24
Mechelen	2	300	34319	0,87
Oostende	2	97	35144	0,28
Antwerpen	3	720	224930	0,32
Kortrijk	3	250	32234	0,78
Methode	Gemiddeld aantal opgenomen panden		Gemiddelde % panden t.o.v. huishoudens	
methode 1	371		1,27	
methode 2	170		0,42	
methode 3	485		0,55	

($t=5,7$; $p < 0,1$) Significant met betrouwbaarheid van 90%

Tabel 5
Statistische analyse inventarisatiemethoden

Een belangrijke bemerking is dat bepaalde types van leegstand, deze waar er wel een inschrijving is maar geen bewoning, niet via de administratieve methode worden gedetecteerd. Bijkomend blijkt uit de bevraging wel dat dit slechts een bijkomende tekortkoming is omdat er in de meeste steden voornamelijk gefocust wordt op woningen. Het luik gebouwen wordt vaak sterk verwaarloosd.

De korte analyse geeft wel aan dat de inventaris leegstaande woningen en gebouwen weinig bruikbaar en betrouwbaar is voor een analyse en vergelijking op hoger niveau. Het biedt immers geen correct overzicht van de leegstandsproblematiek in de steden. De opgenomen panden zijn weldegelijk leegstaand, maar er kan met grote zekerheid verondersteld worden dat er nog een significant aantal panden door de gehanteerde methoden niet gedetecteerd worden.

De stedelijke administraties van de dertien centrumsteden detecteerden bijkomend verschillende knelpunten die het correct inventariseren bemoeilijken:

- Problematische detectie van leegstand voor bepaalde types panden:
 - o Leegstaande appartementen zijn moeilijk zichtbaar vanaf de straatzijde wat de visuele detectie bemoeilijkt. Daarnaast bieden de kadastrale gegevens geen duidelijkheid over de eigendomsstructuur. Het is niet duidelijk wie de eigenaar is van welke eenheid. Voornamelijk in grote gebouwen met vele eenheden is dit een ernstig probleem. Sommige steden geven daarom het inventariseren van leegstaande (woon)eenheden in appartementen op.

- Voor sommige types van gebouwen, anders dan woningen, is het moeilijk om leegstand vanaf de straatzijde te detecteren. Bovendien moet de eigenaar geen toegang verschaffen tot het pand. Dit bemoeilijkt de vaststelling. Voor gebouwen moet immers aangetoond worden dat 50% van het pand in onbruik is.
Voornamelijk in steden met een administratieve inventarisatieprocedure verloopt de detectie van gebouwen moeizaam. Dit komt omdat de procedure niet is afgestemd op gebouwen omdat deze uiteraard geen inschrijving in het bevolkingsregister hebben gekend. Gebouwen bijkomend inventariseren door het instellen van een alternatieve procedure, vergt volgens de meeste steden ook teveel middelen en mankracht en deze is niet beschikbaar.
- In sommige steden werd aangegeven dat het vaak moeilijk is om te bewijzen dat een pand één jaar leeg staat. Desondanks worden verschillende methoden gehanteerd om hiermee om te gaan: de laatste uitschrijving uit het bevolkingsregister als referentie voor startdatum leegstand, steeds een voorlopige opname met kennisgeving en definitieve opname pas na één jaar of een hercontrolelijst indien er te weinig bewijslast is.
- Definitie van het decreet is ontoereikend voor bepaalde leegstandsvormen:
 - Leegstaande handelspanden in shoppingcenters: Een shoppingcenter heeft één kadastraal perceel dat vaak te groot is voor dit register. Enkele of meerdere commerciële eenheden opnemen is dan ook niet mogelijk. Een complexe eigendomssituatie maakt de opname nog moeilijker.
 - Wanneer een handels- en woonruimte een onafsplitsbaar geheel vormen, wordt het leegstaande gedeelte van het pand soms niet als leegstaand beschouwd door het decreet grond- en pandenbeleid. Dit komt voor bij leegstand boven winkels (leegstaande woongedeelten boven een winkel, vaak zonder aparte toegang) en leegstand onder wonen (leegstaande handelsruimten die een onafsplitsbaar geheel vormen met een woongedeelte dat bewoond is). Met andere woorden, indien de winkel nog draait, maar de bovenliggende verdiepingen staan leeg, geven sommige steden deze ruimten niet apart aan als leegstand. Dit komt vooral omdat de interpretatievrijheid van de wetgeving hierin vrij ruim is. De opname van de leegstaande woon- of handelsruimte kan dus in principe wel plaatsvinden. Een uitzondering hierop is de leegstaande handelsruimte voorzien van een niet afsplitsbaar woongedeelte bewoond door de voormalige winkeluitbater. In de praktijk blijkt echter dat de meeste centrumsteden bijna alle panden in een dergelijke situatie niet opnemen in het leegstandsregister indien het woongedeelte niet beschikt over een aparte toegang.
- Leegstand die verscholen gaat achter het administratief statuut. Vele woningen worden aangegeven als tweede verblijf om de gevolgen van een opname op het leegstandsregister te vermijden. De heffing die de meeste steden hanteren voor tweede verblijven is immers lager dan de leegstandsheffing.
De steden staan momenteel machteloos tegen dit fenomeen. Uit de bevraging in Oostende bleek dat heel wat argumenten om leegstand te bewijzen, zoals

opgenomen in hun gemeentelijk reglement, niet worden aanvaard door de rechter. Zo blijkt er zelfs bij een verbruik van minder dan 100kWh stroom per jaar nog steeds geen sprake van leegstand wanneer de woning werd aangegeven als tweede verblijf.

Meer en meer worden woningen vermoedelijk onterecht aangegeven als tweede verblijf. De stedelijke administratie van Turnhout merkte bijvoorbeeld een tendens op van steeds meer tweede verblijven in de stedelijke kern. Instrumenten om dit tegen te gaan, zijn er niet. Wel tracht men er nu het register van weekendverblijven te actualiseren met de bedoeling een belasting op tweede verblijf in te voeren. Dit is naar analogie van steden zoals Oostende en Leuven waar dit al langer wordt toegepast.

- Verouderd bevolkingsregister. In vele bevolkingsregisters staan tal van oude huisnummers, foutieve busnummers van appartementen Hierdoor is de administratieve inventarisatiemethode vaak moeilijk hanteerbaar. De stedelijke administratie van Genk gaf bijvoorbeeld de voorkeur aan voorgenoemde methode, maar kon dit niet toepassen omwille van de vele fouten. Tijdens het groepsgesprek in Aalst werd gesuggereerd om het Centrale adressen referentiebestand (CRAB) als basis te nemen omdat dit een betrouwbaarder alternatief is. Dit zou ook een oplossing bieden voor panden die nooit een eerste ingebruikname kenden en dus ook geen inschrijving in het bevolkingsregister hadden. Deze worden immers niet door de huidige gehanteerde administratieve methode gedetecteerd.
- Verouderde kadastrale gegevens en onvoldoende samenwerking met Federale overheid: De gegevens die de steden bezitten zijn vaak twee tot drie jaar oud en dus onbetrouwbaar. Vaak zijn panden al van eigenaar veranderd en worden mensen verkeerdelijk aangeschreven. Bovendien blijkt de samenwerking met de federale overheid, die wel steeds de recentste gegevens heeft, moeilijk te verlopen waardoor de recentste gegevens slecht te verkrijgen zijn.
- De kosten – baten zijn niet in evenwicht. Inventariseren is enorm arbeidsintensief. Tegelijkertijd zijn er maar weinig panden die door het proces van opname komen omwille van de vele vrijstellingen. Bij de overheveling van de bevoegdheid van Vlaams naar gemeentelijk niveau werd bovendien niet voorzien in extra middelen voor personeelsinzet. Dit betekent dat de stedelijke administratie met eenzelfde mankracht meer moet doen.

Bijkomend werd door de respondenten werkzaam bij Wonen Vlaanderen aangehaald dat het personeelsgebrek, hoewel het ook in grotere steden geen evidentie is, voornamelijk in kleinere gemeenten een probleem vormt. De erg arbeidsintensieve procedures maken het daarenboven erg moeilijk om correct te inventariseren. Enkele kleinere gemeenten doen het dan ook nog steeds niet. Het feit dat de overheveling van de bevoegdheid niet gepaard ging met extra middelen, is dan ook een knelpunt. Mede daarom wil Wonen Vlaanderen intergemeentelijke samenwerkingsverbanden inzake leegstandsinventarisatie stimuleren. Op die manier kan het tekort aan mankracht aangepakt worden.

3.3 Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen

3.3.1 Decretaal kader

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten omvat de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. Concreet worden alle steden en gemeenten verplicht een gemeentelijke lijst op te maken van leegstaande bedrijfsgebouwen op hun grondgebied. Jaarlijks moet deze doorgegeven worden aan Ruimte Vlaanderen. Deze gaan over tot een officiële registratie. Eventueel doen ze een extra controle ter plaatse bij een beroep tegen opname. Het register wordt doorgegeven aan de steden en gemeenten en aan de POM's voor wat betreft hun respectievelijk grondgebied. Aan het register is een leegstandsheffing gekoppeld ten voordele van het vernieuwingsfonds. Dit wordt geheven op Vlaams niveau. Het doel van het instrument is stedelijke verval tegen gaan.

Voor de inventaris komt in aanmerking 'de bedrijfsruimte'. Dit is *"(...) de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en waar een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van 5 aren. Uitgesloten is de bedrijfsruimte waarin de woning van de eigenaar een niet-afsplitsbaar onderdeel uitmaakt van het bedrijfsgebouw en dat nog effectief wordt benut als verblijfplaats. De Vlaamse regering bepaalt onder welke voorwaarden een woning als afsplitsbaar van een bedrijfsgebouw kan worden beschouwd"* (Art. 2, 1°, Decreet 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten)

"Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd en opgenomen op de gemeentelijke lijst vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut" (Art. 2, 3°, Decreet 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten)

3.3.2 Toepassing

De gemeentelijke lijst wordt in de dertien centrumsteden hoofdzakelijk opgesteld vanuit veldwerk en vanuit kennis van de ambtenaren. In enkele steden werden alternatieve methoden naar voor gebracht zoals een controle op basis van een lijst van faillissementen van het afgelopen jaar (of een vergelijking van de lijst met ondernemingen met de lijst van een jaar geleden) of controle op basis van de Kruispuntbank ondernemingen (KBO). Deze kruispuntbank biedt echter geen sluitend antwoord daar ondernemingen zich niet consequent uitschrijven.

Daarnaast zijn er enkele opvallende verschillen in vergelijking met het leegstandsregister voor woningen en/of gebouwen. Ten eerste moet een leegstaand bedrijfsgebouw al vanaf het moment van leegstand opgenomen worden op de gemeentelijke vermoedenslijst. Hierdoor wordt dus naast structurele leegstaand ook frictieleegstand meegenomen in het register. Dit moet echter wel genuanceerd worden omdat er naast de gemeentelijke controle, ook een gewestelijke controle volgt indien de eigenaar beroep aantekent. Een gedeelte van de frictieleegstand zal dus reeds verdwenen zijn op het moment van een eventuele tweede controle. Bovendien zijn er gemeentelijke

verschillen in de toepassing van deze regel. Sommige steden gaven expliciet aan dat men de situatie pand per pand bekijkt. Vaak wordt het enkele maanden in beraad gehouden voor wanneer het wordt opgenomen.

Een tweede verschil is de vrijstellingsgrond voor opname op het register. Het leegstandsregister kent vrijstellingen op de gekoppelde heffing, het register leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten kent vrijstellingen voor opname en daarnaast schorsingen voor de gekoppelde heffing. Concreet moeten volgende bedrijfsruimten niet worden opgenomen:

- Onroerende goederen waarop een onteigeningsprocedure rust of waarvoor een onteigeningsprocedure is ingezet,
- onroerende goederen beschermd als monument, stads- en dorpsgezicht of bij ministerieel besluit opgenomen in ontwerp lijst tot bescherming als één van vernoemde, en
- wanneer een bewoonde niet afsplitsbare woning deel uitmaakt van de site.

Daar deze gebouwen wegens hun schaal ook niet worden opgenomen op het register van leegstaande gebouwen, vormen ze een blinde vlek.

Tot slot is er ook een bevoegdheidsverschil voor de inventariserende ambtenaar. Wanneer gebouwen in kader van dit register worden geïnventariseerd, moet de eigenaar toegang verschaffen tot het pand zodat er kan vastgesteld worden dan 50% van het gebouw niet gebruikt wordt. In het kader van de inventaris van leegstaande woningen en/of gebouwen heeft de ambtenaar deze bevoegdheid niet.

3.3.3 Evaluatie

Het register blijkt in praktijk vooral een heffingsinstrument. Dit wordt duidelijk door de vrijstellingen die er zijn voor opname waardoor een volledig overzicht van leegstand binnen de categorie van bedrijfsgebouwen op grotere terreinen verhinderd wordt. Om een correct overzicht te bekomen zou het register bovendien aanvullend moeten zijn aan de inventaris leegstaande woningen en gebouwen. Ook hier wordt niet aan tegemoet gekomen omwille van de vrijstellingsgronden voor opname alsook door het verschil in definitie (opname vanaf leegstand versus opname na één jaar leegstand).

Vermoedelijk is ook de detectie van panden die in aanmerking komen voor dit register niet volledig. Door het ontbreken van gegevens en diverse gehanteerde (of ontbrekende) procedures tussen steden, kan dit niet worden nagegaan. Slechts in enkele steden werd aangegeven dat de detectie van leegstaande bedrijfsruimten beter kan. Er werd onder meer aangegeven dat een meldingsplicht bij stopzetting van de activiteiten een enorme stap voorwaarts kan betekenen naar een efficiëntere controle.

Aansluitend rapporteerden de stedelijke administraties verschillende knelpunten bij het gebruik van het instrument:

- Eigenaars van sommige panden zijn handig in het voorkomen van een opname. Dit door hun pand bij Vlaamse controle kortstondig als opslagruimte te gebruiken. Hierdoor wordt jaar na jaar tevergeefs aangifte gedaan van dezelfde panden.

- Het is moeilijk om te bepalen dat 50% van de beschikbare oppervlakte niet gebruikt wordt. Dit moet gemeten worden en daarvoor zijn vaak geen middelen voorhanden.
- Soms is het moeilijk te bepalen op welk register het gebouw opgenomen moet worden. Dit treedt op bij twijfel over de exacte oppervlakte van de site of bij panden waar de laatste functie bediscussieerd is. Voor hoeves is het bijvoorbeeld niet altijd duidelijk of de laatste functie bedrijvigheid dan wel wonen was.
- Enkele stedelijke medewerkers waren van mening dat de kosten-baten van het instrument scheef verdeeld zijn. De lokale overheden doen al het werk, terwijl de heffing ten gunste komt van de Vlaamse overheid. Het arrest van het Hof van Cassatie dd. 12 mei 2012, waardoor gemeentelijk opcentiemen niet meer mogelijk zijn, speelt uiteraard een rol bij deze perceptie. Toch moet dit genuanceerd worden. Steden en gemeenten zijn vrij om een stedelijk heffingsreglement voor bedrijfsgebouwen op te maken. Daarnaast komt het geld van het vernieuwingsfonds waarin de heffing ondergebracht wordt, wel degelijk ten goede aan de steden en gemeenten in het kader van de ontwikkeling van bedrijvigheid. Daarnaast wordt ook 20% van de geïnde heffing doorgestort naar de gemeenten voor wat betreft onroerende goederen op hun grondgebied (Omzendbrief RO/99/03 van 10 juni 1999 betreffende de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het uitvoeringsbesluit van 1 juli 1997, gewijzigd bij besluit van 18 december 1998).
- De beschikbaarheid van het register voor verschillende relevante diensten kan beter. Zo blijkt er geen automatische koppeling en gegevensuitwisseling met het Agentschap ondernemen, maar wel met de POM. Verschillende medewerkers van de POM's gaven echter aan dat het register vaak niet bruikbaar is voor de dienst wegens een grote foutmarge. Bovendien ligt de focus van de POM meer op volledig te herontwikkelen sites i.p.v. op zich staande gebouwen.
- Tot slot zijn ook de vrijstellingen voor opname een probleem. Hierdoor worden bepaalde types niet in kaart gebracht.

3.4 Register Onbebouwde Percelen

3.4.1 Decretaal kader

Het Register Onbebouwde Percelen (ROP) wordt decretaal geregeld door de Codex Ruimtelijke ordening dd. 01/09/2009 en het Decreet Grond- en pandenbeleid dd. 01/09/2009. Concreet: *“De gemeenten houden een register bij van alle onbebouwde percelen in het woongebied, vermeld op de uitvoeringsplannen of plannen van aanleg, evenals van alle percelen op hun grondgebied waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat”* (Art. 1, Besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen, 10/07/2008). Sinds het uitvoeringsbesluit dd. 10 juli 2008 met bijhorende technische richtlijnen voor opmaak van het ROP, zijn steden en gemeenten verplicht tot opmaak in een digitaal formaat. Omdat digitale

perceelplannen niet verplicht zijn, moet er echter geen gebruik gemaakt worden van GIS. Wel zijn er enkele verplicht te inventariseren attributen. Tweemaal per jaar moet de inventaris bijgewerkt worden en ter controle worden bezorgd aan Wonen Vlaanderen. Het register vormt een voorwaarde voor ontvoogding.

Het doel van het register is het voeren van een grond- en pandenbeleid met een focus op het activeren van leegstaande, onbenutte percelen en het tijdig voorzien van een voldoende ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden. Het register werd daarom ook gekoppeld aan een activeringsheffing om gronden sneller op de markt te brengen.

De definitie voor opname sluit bepaalde types van gronden uit die perfect ingeschakeld kunnen worden voor het behalen van de doelstellingen. Dit zijn o.a. de onderbenutte percelen, woonuitbreidingsgebieden en percelen anders bestemd dan voor woningbouw. Dit maakt andere benaderingen of bijkomende inventarissen noodzakelijk. Anders dan vaak aangenomen door verschillende steden, moeten binnengebieden wel worden opgenomen in het ROP.

3.4.2 Toepassing

De opmaak van het register werd op tal van manieren benaderd door de verschillende centrumsteden. In sommige steden werd dit reeds vroeg opgemaakt om een grondenbeleid te kunnen voeren en zicht te krijgen op vraag en aanbod. Andere steden beschouwden dit vooral als een noodzakelijk middel in functie van de ontvoogding. Recent werd in tal van steden gestart met een nieuwe opmaak van het ROP in GIS. Vele registers voldoen immers niet meer omdat ze nooit geactualiseerd werden.

Het decretaal verplichte register wordt vandaag door bijna alle centrumsteden opgemaakt en bijgehouden in GIS. Concreet wordt er een koppeling gemaakt van het kadaster en de bestemmings- en verkavelingsplannen. Hierdoor worden alle niet bebouwde percelen en kavels geselecteerd met een woonbestemming. Deze methode heeft echter een foutmarge waardoor controle noodzakelijk is. Deze gebeurt lang niet altijd. Tabel zes geeft een overzicht van de methodiek per stad.

*Tabel 6
Overzicht
opmaak
ROP per
stad*

Stad	Eerste opmaak	Methode recentste opmaak	Controle juistheid	Manier van update
Aalst	2002	GIS (2010)	Niet (enkel percelen in goedgekeurde verkaveling belast)	Nog te bepalen
Antwerpen	1997, terreinopname	GIS (2003)	Controle met lijst financiën	/
Brugge	1992, manueel	GIS (Sinds 2009 omzetting oorspronkelijk ROP)	Terreincontrole (éénmalig 2010 – 2011)	Actualisatie o.b.v. verleende vergunningen
Genk	/	GIS (recent)	Niet	Niet
Gent	Begin j90, manueel	GIS	(inventariseren op terrein)	/
Hasselt	1998, manueel, verloren geraakt	GIS (in opmaak)	Nog te bepalen	Nog te bepalen
Kortrijk	/	GIS	Niet	/
Leuven	1997, manueel, nog steeds gebruikt	Manueel (wel GIS-tool leegstand voor onderzoek en analyse)	Aanschrijving eigenaars (1997)	/
Mechelen	J90, manueel, nooit geactualiseerd	GIS (in opstart)	Nog te bepalen	Nog te bepalen
Oostende	J90, manueel, nooit geactualiseerd	GIS (in actualisatie)	Niet	Niet
Roeselare	2007, GIS	GIS (in opmaak omwille van nieuwe richtlijn)	Niet	Nog te bepalen
Sint-Niklaas	1997, manueel	GIS (in opmaak)	Niet	Actualisatie o.b.v. verleende vergunningen

Turnhout	Opmaak 2013, goedkeuring 2014	GIS	Via luchtfoto's	Procedure in opmaak
----------	----------------------------------	-----	-----------------	---------------------

3.4.3 Evaluatie

Uit de groepsgesprekken kwamen enkele duidelijke tekortkomingen van het instrument naar voor. Het ROP wordt niet altijd als een meerwaarde beschouwd voor het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt het door enkele steden niet gebruikt, niet geactualiseerd en niet gecontroleerd op zijn juistheid. De registers kennen dan ook een grote foutenmarge. Enkel in Brugge werd het register ook daadwerkelijk op het terrein gecontroleerd, weliswaar pas 18 jaar na de eerste versie. In Hasselt is er bij de opmaak van het nieuwe register wel het voornemen om dit te controleren, maar hoe dit gaat gebeuren is nog niet duidelijk. In Gent stelt men het ROP samen door middel van terreinopname, daardoor is er sowieso een controle.

Volgens stedelijke administraties sluiten de Vlaamse richtlijnen inzake de opmaak van het ROP onvoldoende aan bij de lokale behoeften, waardoor het instrument niet altijd even bruikbaar is voor het lokale beleid. Sommige steden zijn van mening dat een aantal belangrijke zones, zoals binnengebieden, niet moeten opgenomen worden, waardoor het ROP geen volledig zicht geeft op de bouw mogelijkheden of het bouw potentieel in de gemeente. Het ROP kan, wanneer opgesteld volgens Vlaamse normen, dan ook enkel aangewend worden als heffingsinstrument. Dit moet echter genuanceerd worden. Uit de technische richtlijnen blijkt dat de meeste percelen en kavels in woongebieden (ook binnengebieden) wel degelijk opgenomen moeten worden in het register. Problematisch zijn die gebieden die voor wonen in aanmerking komen, maar niet bestemd zijn als dusdanig. Een kanttekening hierbij is dat het ROP het juridisch bouw potentieel kenbaar maakt, maar dat is daarom niet steeds het ruimtelijk wenselijk bouw potentieel. Pleinen en parken zijn bijvoorbeeld vaak geen geschikte bouwlocaties.

Toch zijn er ook goede voorbeelden waarbij het ROP ingezet wordt als werkinstrument voor het grond- en pandenbeleid, bij locatie- en herbestemmingsonderzoek Dit gebeurt bijvoorbeeld in Antwerpen en Gent. Specifiek in Gent werd ook aangegeven dat men bij de opmaak van het ROP aandacht had besteed voor de opname van niet decretaal verplichte elementen zoals onderbenutte gronden. Hierdoor kan het ROP ook echt een tool zijn voor een aanbodbeleid voor wonen.

3.5 Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen

3.5.1 Decretaal

Het instrument bestaat uit twee aparte lijsten bijgehouden op Vlaams niveau: inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen; inventaris verwaarloosde gebouwen en/of woningen. Deze worden geregeld door het decreet Vlaamse wooncode dd. 15 juli 1997 en het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Concreet zijn van toepassing voor de inventarissen:

- *“Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorsteen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten” (Art. 29, decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996)*

- *“Een woning die niet beantwoordt aan de vereisen van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort is ongeschikt” (Art. 31, §1, decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).*

Verwaarloosde gebouwen en/of woningen mogen ook opgenomen worden op het leegstandsregister en vallen dus buiten bestek van deze studie. Woningen die ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard zijn mogen niet opgenomen worden op het leegstandsregister. Woningen reeds opgenomen op het leegstandsregister mogen nadien wel opgenomen worden in de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard.

3.5.2 Toepassing

De procedure voor ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring verloopt volgens de decretaal bepaalde voorschriften. Een woning wordt opgenomen op een Vlaamse inventaris na een besluit ‘ongeschikt of onbewoonbaarverklaring’ van de burgemeester. De burgemeester kan dit op eigen initiatief of op verzoek na advies van de gewestelijk ambtenaar en na het horen van de eigenaar en bewoner. Het attest wordt bezorgd aan Wonen Vlaanderen die overgaat tot inventarisatie en heffing.

3.5.3 Evaluatie

Om een overzicht te verkrijgen van structurele leegstand in een stad kan dit register niet samengevoegd worden met het leegstandregister. Hoewel een onbewoonbare woning in principe niet meer bewoond mag worden, gebeurt dit in de praktijk wel nog vaak. Tegelijkertijd zijn er natuurlijk ook woningen die weldegelijk niet meer bewoond worden. Wanneer de opgelegde maatregelen op de eigenaars van deze woningen geen effect hebben, kan dit leiden tot structurele leegstand. Deze panden worden niet in kaart gebracht. De inventaris kan ook niet gecombineerd worden met het leegstandsregister want leegstand wordt niet mee geïnventariseerd. Wel rapporteren verschillende steden dat de inventaris van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen continu in beweging is door allerlei opgelegde maatregelen inzake renovatie, stabiliteitswerken Desondanks blijven er steeds een aantal structureel leegstaande verwaarloosde panden uit beeld.

3.6 Niet decretaal verplichte inventarissen

3.6.1 GIS-inventaris leegstaande en onderbenutte gronden en gebouwen op bedrijventerreinen

Het Agentschap ondernemen maakt in GIS een inventaris op van leegstaande en onderbenutte gronden en gebouwen op bedrijventerreinen. Dit doen ze door eigen veldwerk, maar ook op basis van rapporten opgemaakt door de activeringsteams van de Provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (POM's). De focus ligt voornamelijk op onderbenutte en onbenutte gronden en kavels bestemd als bedrijventerrein. Vaak zijn dit verlaten bedrijfssites al dan niet gelinkt aan bodemvervuiling. Sinds kort wordt aan de activeringsteams gevraagd om meer aandacht te besteden aan leegstaande bedrijfsruimten.

In praktijk loopt het inventariseren niet steeds optimaal. De informatie over leegstand van de activatieteams berust eerder op toeval dan op een systematische inventarisatie. Daarnaast rapporteerde de POM West-Vlaanderen expliciet dat de inventaris onbetrouwbaar is wat betreft hun grondgebied. Daarom startte ze met een eigen

project in samenwerking met het provinciebestuur: De ruimtemonitor. Dit is een databank waarin alle leegstaande en onbenutte onroerende goederen in de provincie bestemd voor bedrijvigheid worden opgenomen. Bij opname worden o.a. gegevens inzake bestemming(svoorschriften), aard van bebouwing en oppervlakte opgenomen. Op termijn moet uit de ruimtemonitor ook de evolutie van het onroerend goed in de provincie blijken. In het kader van dit project werd een verhoogde samenwerking gevraagd met het Agentschap Ondernemen inzake informatie-uitwisseling.

Ook de POM Limburg werkt mee aan een alternatieve inventarisatietool: het Euregioproject The Locator Maas-Rijn regio (www.the-locator.eu). Dit is een online vrij beschikbare GIS-gebaseerde tool waarin het aanbod van gronden voor bedrijvigheid in de afgebakende regio vrij te consulteren is. Op termijn moeten ook gebouwen opgenomen worden.

Er kan dus besloten worden dat het instrument van het Agentschap Ondernemen een belangrijke tool kan zijn voor het (her)ontwikkelen van bedrijvigheid. Ondanks de vele inspanningen blijft er echter een foutmarge op de inventaris wat leidt tot de opmaak van alternatieve instrumenten met dezelfde doelstellingen.

3.6.2 Locatus-databank leegstaande handelspanden

Locatus, een private onderneming, maakt jaarlijks een databank van leegstaande handelspanden op. Deze wordt aangekocht door de provinciebesturen en verspreid naar de steden en gemeenten. Er is dus een jaarlijkse update van de databank.

Concreet wordt er een volledig overzicht gegenereerd van alle leegstaande commerciële panden op één moment. Zowel structurele- als frictieleegstand, net als voormalige handelsruimten die niet meer in aanmerking komen voor handel worden opgenomen. Voornamelijk de opname van frictieleegstand zorgt ervoor dat de inventaris reeds bij update verouderd is. Bovendien is er ook een definitieverschil met de decretale inventarissen. Een leegstaande handelsruimte wordt altijd opgenomen ongeacht of er een bewoond niet-afsplitsbaar woongedeelte aan verbonden is en ongeacht de termijn van leegstand. Bovendien moeten de cijfers genuanceerd benaderd worden. Het cijfer geeft de leegstandssituatie weer voor handelspanden in de gehele stad, dus ook de oude handelsinfrastructuur waar een nieuwe handelsfunctie niet meer vooropgesteld wordt.

De databank biedt weliswaar wel een correct leegstandsoverzicht voor één bepaald moment in de tijd waardoor ook evoluties in de tijd merkbaar zijn wanneer datafiles van verschillende jaren worden vergeleken. Daarnaast wordt ook de leegstaande winkeloppervlakte aangegeven. In dat opzicht is het een goed benchmark en analyse instrument. Het schiet echter te kort als richtinggevend instrument voor concrete acties wanneer meer informatie noodzakelijk is. In Antwerpen wordt bijvoorbeeld driejaarlijks een screening uitgevoerd van alle winkelstraten met behulp van een kwalitatieve bevraging.

3.6.3 Jones Lang LaSalle: Private monitoring kantorenleegstand

Jones Lang LaSalle is een private financiële en professionele dienstverlening inzake kantoren. In dit kader monitoren ze de marktsituatie inzake vraag en aanbod van kantoorruimte. Jaarlijks stelt het bedrijf een publicatie ter beschikking waarin cijfers voor de vier grootste kantoormarkten van Vlaanderen worden gepubliceerd. Leegstand

is één opgenomen indicator. Het rapport geeft uiteraard een algemene indicatie van de situatie van de stad. Gedetailleerde informatie en concrete inventarissen worden niet vrijgegeven, waardoor de methode van inventarisatie weinig transparant is. Deze zijn dus ook niet vrij te gebruiken door publieke actoren.

3.6.4 Diverse werkinstrumenten

Verschillende actoren maken inventarissen en databanken op van bepaalde types onroerend goed. Soms zijn het lijsten met enkel leegstaande panden, in andere gevallen is leegstand één van de geïnventariseerde gegevens. De nood aan deze instrumenten ontstaat uit de specifieke werking en opdracht van de dienst of omdat de decretale inventarissen de noodzakelijke gegevens niet omvatten.

Op stedelijk niveau is er één inventaris die vaak naast de reguliere registers wordt opgemaakt: de inventaris van leegstaande handelspanden in de kernwinkelgebieden. Steden die deze opmaken zijn Antwerpen, Gent, Genk, Kortrijk en Turnhout.

Met deze inventarissen wil men proactief werken. Het register wordt immers systematisch bijgewerkt waardoor het gebruikt kan worden voor diverse doeleinden, bijvoorbeeld het benaderen van eigenaars voor terbeschikkingstelling van het pand voor tijdelijke invullingen, mogelijke huurder/kopers adviseren en begeleiden naar geschikte panden en het voeren van een aanschrijfbeleid. Zowel het decretaal opgelegde leegstandsregister als de databank van Locatus voorzien niet in deze doeleinden. Het leegstandsregister neemt immers de frictieleegstand niet mee op terwijl dit belangrijk is voor het voeren van een proactief beleid. Tegelijkertijd is de databank van Locatus te snel verouderd om dergelijke acties te kunnen opzetten.

Naast een inventaris van leegstaande handelspanden zijn voornamelijk in Antwerpen en Gent een groot aantal bijkomende niet verplichte inventarissen terug te vinden:

- Antwerpen:
 - Informele pandenlijst: gebruikt door de dienst financiën voor leegstandsheffingen (zowel woningen, gebouwen als bedrijfsgebouwen), heffing op verwaarlozing, ongeschikt-onbewoonbaarverklaring, Decretale registers worden hieruit gefilterd voor doorgifte aan Vlaanderen.
 - Informele grondenlijst: gebruikt door de dienst financiën voor activeringsheffing (zowel voor percelen/kavels bestemd voor wonen als voor gronden bestemd als bedrijvigheid)
 - Inventaris bedrijfspanden: Werkinstrument dienst Werk en Economie (driejaarlijkse 'Meting Winkelstraten')
 - Inventaris stadseigendommen: Werkinstrument dienst Patrimoniumonderhoud. Gegevens van leegstand opgenomen.
- Gent:
 - Interne immodatabank kantoren: gegevens maandelijkse bevraging makelaars, werk- en monitorinstrument dienst Economie
 - Inventaris stadseigendommen: werkinstrument dienst Patrimonium
 - Immosite studentenkamers: Dienst wonen, doel is centrale databank voor studenten
 - Database sociale woningen (in opmaak door dienst Wonen)

- Patrimonium in tijdelijk beheer/eigendom van SOGent

Er zijn ook diverse Vlaamse administraties met eigen werkinstrumenten:

- Agentschap Facilitair Management: Vastgoedbank met eigendommen Vlaamse overheid. Leegstand wordt opgenomen als parameter.
- Centrum voor Religieuze en Kunst en Cultuur (CRKC): Inventaris parochiekerken in opmaak. Leegstand wordt opgenomen als parameter.
- Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW): Inventaris leegstaande sociale woningen. Dit is een erg betrouwbaar instrument. Het wordt bijgehouden o.b.v. lijsten doorgegeven door SHM voor heel hun patrimonium. Hierdoor is monitoring, analyse en onderzoek mogelijk. Lijsten zijn slechts intern beschikbaar al stelt de VMSW jaarlijks cijfers ter beschikking per gemeente.
- Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION): Hebben geen echte inventaris, maar voeren wel een survey uit. Dit geeft een indicatie van leegstaande schoolgebouwen in Vlaanderen.

Tot slot wordt er ook federaal een inventaris bijgehouden door de Regie der Gebouwen (RdG). Dit is een databank met gegevens van het federaal patrimonium in beheer van de RdG. Een bepaalde 'code' geeft leegstand van een gebouw aan. Deze wordt toegewezen vanaf het moment een federale overheidsdienst geen gebruik meer maakt van een gebouw. De inventaris is niet vrij beschikbaar. Enkel de eigenaars van het patrimonium kunnen hun gegevens consulteren.

3.7 Koppeling van de inventarissen

Er is een duidelijke vraag om de (leegstands)registers te koppelen in een cartografische omgeving, liefst met aandacht voor de historiek per perceel. Deze vraag is merkbaar in verschillende steden, maar ook bij de Vlaamse administratie. GIS is hiervoor het uitgelezen medium omdat verschillende kaartlagen (en dus ook de leegstandsregisters vertaald naar GIS) op elkaar gelegd kunnen worden. Dit maakt verschillende analyses mogelijk en maakt van de registers ook een beter instrument voor het grond- en pandenbeleid. Bovendien maakt het ook de uitwisseling van informatie tussen (stedelijke) diensten gemakkelijker. Dit biedt ook potenties voor onderzoek en analyse van leegstandsconcentraties, gebiedsgericht beleid ...

De digitale koppeling werd reeds voorzien in artikel 2.2.10 van het decreet Grond- en pandenbeleid: *“De Vlaamse Regering belast een overheidsinstantie met de opmaak en het beheer van een digitale koppeling tussen volgende gegevensbanken: het plannenregister, het vergunningenregister, het register van onbebouwde percelen, het leegstandsregister, de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten & de lijsten van ongeschikt en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen”.*

Tot op vandaag is dit artikel niet in werking.

Op Vlaams niveau ontbreekt de koppeling tussen de verschillende registers en dit op elk niveau. Binnen het beleidsdomein onroerend erfgoed wordt leegstand bijvoorbeeld niet geïnventariseerd, maar is er wel nood om deze gegevens te kennen. Door een koppeling met de leegstandsregisters, samengebracht door Ruimte Vlaanderen en Wonen Vlaanderen, zou die informatie gekruist kunnen worden.

Op stedelijk niveau zijn de meeste leegstandsregisters wel beschikbaar voor de verschillende stadsdiensten, maar vaak enkel op vraag en dus niet systematisch. Tijdens de focusgroepen werd bovendien opgemerkt dat het niet steeds duidelijk is voor andere diensten dat er bepaalde (leegstands)registers worden bijgehouden. De uitwisseling van informatie zou dus beter kunnen verlopen.

Diverse steden zijn reeds gestart met de verwerking en koppeling van de registers in GIS. Hierbij treden er diverse technische problemen op. Zo blijkt de manier waarop en de programma's waarin geïnventariseerd wordt niet altijd verenigbaar met het GIS. Bovendien is het moeilijk om een geschikte onderlegger te vinden. Zowel het Grootchalig Referentiebestand (GRB) als het kadaster hebben tekortkomingen. Het kadaster wordt weliswaar jaarlijks bijgewerkt, maar een nieuwe versie past daarom niet steeds over een oude. Vaak moeten percelen manueel opnieuw gelinkt worden. Het GRB biedt dan weer geen oplossing omdat dit enkel de situatie tot aan de scheiding publiek-privaat weergeeft. Het private gedeelte is echter het belangrijkste. Bovendien blijken de percelen- en gebouwenlaag van het bestand niet steeds correct op elkaar te passen.

3.8 Conclusies

Uit voorgaande blijkt dat de decretaal verplichte inventarissen geen volledig overzicht bieden van de leegstandsproblematiek in een stad en dus ook niet voor het provinciaal of Vlaams niveau wanneer cijfers samengevoegd worden. Dit komt door het ontbreken van een uniforme methodiek voor systematische inventarisatie, maar ook door de vaak niet uitgeklaarde relatie tussen de inventarissen. Er worden andere definities en methoden gehanteerd en bepaalde types leegstand zijn vrijgesteld van enige opname in een register. Daarnaast zijn bepaalde types van leegstand onderbelicht waardoor alternatieve werkinstrumenten vaak noodzakelijk geacht worden. Vaak gaat het om instrumenten die andere vormen van leegstand in kaart brengen. Zo wordt ook kortstondige leegstand belangrijk geacht in een proactief beleid tegen leegstand van commerciële panden. Op deze manier kan bijvoorbeeld reeds actie ondernomen worden wanneer een pand pas zes maanden leegstaat.

Een tweede belangrijke conclusie is een rode draad die naar voor komt doorheen de werking van de decretaal verplichte instrumenten, namelijk het gebrek aan (personeels)middelen. Hierdoor kunnen bevolkingsregisters niet worden bijgewerkt, kan het ROP niet worden gecontroleerd op het terrein en laat actualisatie op zich wachten, wordt de stad niet jaarlijks gescreend op nieuwe leegstand of toch niet gebiedsdekkend, duurt het lang voor een administratieve vermoedenslijst volledig gecontroleerd is, worden moeilijk te inventariseren en detecteerbare leegstaande panden niet meegenomen Dit heeft implicaties voor de toekomst daar bepaalde middelen nodig zijn om inventarisatie te verbeteren.

Een derde vaststelling is dat de meeste steden niet meer doen dan 'voldoen aan de decretale verplichtingen'. De leegstandsinventarisatie heeft vaak weinig meerwaarde voor het lokale stedelijk beleid. Dit komt het beste naar voor bij de toepassing van het ROP. Omdat er bij de start van opmaak bijna geen aandacht is gegaan naar de rol en het nut van het register voor de stedelijke administratie, werd het vaak louter een document in het kader van ontvoogding waarmee niets gedaan werd. Hetzelfde geldt

voor de leegstandsregisters die meestal enkel zinvol zijn in combinatie met de gekoppelde heffing.

4 Actie tegen leegstand: (beleids)instrumenten voor re-activatie en herbestemming

4.1 Overzicht

Net als de inventarisatie is het beleid en de genomen maatregelen tegen leegstand erg divers. Leegstand wordt immers op verschillende beleidsniveaus aangepakt, maar ook door de private sector. De publieke sector handelt echter voornamelijk binnen het decretale kader. De acties tegen leegstand kunnen steeds onderverdeeld worden bij sanctionerend beleid, stimulerend beleid en (ontwikkelings)projecten. Tabel zeven omvat een overzicht van de verschillende ondernomen acties, tabel acht toont de concrete toepassing ervan in de Vlaamse centrumsteden.

Tabel 7
Overzicht
instru-
menten
tegen
leegstand

	Sanctionerend beleid	Stimulerend beleid	Ontwikkelingsprojecten
Vlaamse overheid	Ruimte Vlaanderen: - Leegstandsheffing voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten Wonen Vlaanderen: - (heffing voor ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen en verwaarloosde en/of verkrotte woningen en gebouwen)	Decreet grond- en pandenbeleid: - Subsidies voor activeringsprojecten - Belastingvermindering voor renovatieprojecten voor panden op leegstandsregister t.b.v. de kredietverstrekker - Vermindering heffingsgrondslag registratierechten bij aankoop pand op leegstandsregister Ruimte Vlaanderen: - Subsidie voor saneringswerkzaamheden voor panden op inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten Agentschap Ondernemen: - Vernieuwingsfonds (ingezet voor saneringswerkzaamheden) - Diverse subsidies voor de ontwikkeling, oprichting en modernisering van bedrijvigheid - Brownfieldconvenanten Stedenfonds Decreet ter ondersteuning stadsontwikkeling: Subsidies voor stadsontwikkeling Premies renovatie en verbetering Wonen Vlaanderen Premies restauratie en onderhoud Onroerend Erfgoed	
Provincies: POM		Activeringsteams	(Her)ontwikkelen bedrijventerreinen
Inter-communalen			Ontwikkeling woningen en bedrijvigheid
Steden en gemeenten	Decreet grond- en pandenbeleid: - Leegstandsheffing - Activeringheffing - Diverse gemeentelijke heffingen	Premies, advies en begeleiding, stad als voorbeeld: afhankelijk van stad tot stad Tijdelijk gebruik	Stadsontwikkelingsprojecten
Private actoren			Tijdelijk beheer Projectontwikkelaars: Herbestemmingsprojecten

Stad	Sancties			Stimuli: premie			Stimuli: advies en begeleiding	Stimuli: voorbeeld	Stads-ontwikkeling
	Leegstands-heffing	Activerings-heffing	Andere heffingen	Premies handel	Premie wonen boven winkels	Premies wonen			
Aalst	J	G	N	J	N	J	J	J	J
Antwerpen	J	J	J	J	J*	J	J	J	J
Brugge	J	J	N	J	J	J	J	N	J
Genk	J	N	N	J	N	J	J	N	J
Gent	J	J	J	J	J*	J	J	J	J
Hasselt	J	N	N	J	J	N	J	N	J
Kortrijk	J	N	N	J	N	J	J	J	J
Leuven	J	J	N	J	N	J	J	J	J
Mechelen	J	J	J	N	J	N	J	N	J
Oostende	J	J	N	J	N	J	J	N	J
Roeselare	J	J	N	N	N	J	J	N	J
Sint-Niklaas	J	J	N	J	J	J	J	J	J
Turnhout	J	J	N	J	N	J	J	N	J

J = ja

N = neen

G = gedeeltelijk

* Als onderdeel van ruimere premie voor verfraaiing van handelspanden

Tabel 8
Instru-
menten
centrum-
steden

4.2 Leegstandsbestrijding: sanctionerend beleid

4.2.1 Vlaamse leegstandsheffing

4.2.1.1 Decretale kader

Op Vlaams niveau wordt een belasting geïnd op leegstaande bedrijfsgebouwen. Dit wordt geregeld door het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. De heffing is dus gelinkt aan de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen. Het betreft een jaarlijkse heffing die wordt ondergebracht in het vernieuwingsfonds. Eigenaars waarvan hun gebouwen op de inventaris staan worden heffingsplichtig vanaf het kalenderjaar van de tweede opeenvolgende registratie. Vanaf januari 2014 wordt een heffing opgelegd vanaf het vierde registratiejaar, dus na een derde opeenvolgende registratie.

De heffing wordt berekend aan de hand van het kadastraal inkomen (KI). Concreet wordt het berekend met behulp van vier tarieven:

- Tarief 1: 150% schijf KI t.e.m. € 12 350, met minimum van € 3 700
- Tarief 2: 125% schijf KI € 12 350 - € 37 150
- Tarief 3: 100% schijf KI € 37 150 - € 74 350
- Tarief 4: 75% schijf KI > € 74 250

Opschortingsmogelijkheden voor de heffing zijn er bij:

- Aanvaardbare 'vernieuwing' (voor twee jaar),
- Definitief gesloten brownfieldconvenant (tot einde convenant),
- Conform verklaard bodemsaneringsproject (tot eindverklaring OVAM),

- Nieuwe eigenaars (voor twee jaar),
- Éénmalige opschorting één jaar voor leegstaande, niet verwaarloosde bedrijfsruimten (door rapport van POM).

4.2.1.2 Toepassing

De heffing wordt geïnd door de Vlaamse belastingdienst en ondergebracht in het vernieuwingsfonds. Twintig procent wordt doorgestort aan de gemeenten wat betreft de onroerende goederen op hun grondgebied (Omzendbrief RO/99/03 van 10 juni 1999 betreffende de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het uitvoeringsbesluit van 1 juli 1997, gewijzigd bij besluit van 18 december 1998). Steden en gemeenten kunnen ook een eigen heffingsreglement opstellen om bijkomend aan de Vlaamse heffing een gemeentelijke heffing in te voeren. Opcentiemen kunnen sinds het arrest dd. 12 mei 2012 van het Hof van Cassatie niet meer gevestigd worden op de gewestelijke heffing.

4.2.1.3 Evaluatie

De heffing is specifiek gericht op structurele leegstand van bedrijfssites groter dan vijf are. Dit is dus in tegenstelling tot de inventaris waarin wel frictieleegstand wordt meegenomen. Tijdens interviews werden geen opmerkelijke knelpunten geïntervieweerd. Wel werd aangegeven dat de kosten-baten van het gehele instrument scheef verdeeld zijn tussen de beleidsniveaus. Zoals eerder aangehaald wordt de werklast op gemeentelijk niveau niet evenredig beschouwd aan de opbrengsten. Verder is het instrument correct inzake opschortingen, al blijkt de opschorting van twee jaar bij een nieuwe eigenaar vaak te kort wanneer het complexere projecten betreft.

4.2.2 Gemeentelijke leegstandsheffing

4.2.2.1 Decretaal kader

Steden en gemeenten zijn vrij om een leegstandsheffing in te voeren voor panden op de inventaris van leegstaande woningen en gebouwen. Dit wordt geregeld door het decreet grond- en pandenbeleid. De heffing bedraagt 990 euro voor een volledig gebouw of wooneenheid, 75 euro voor een individuele kamer of studentenkamer en 300 euro voor alle overige woongelegenheden (bedragen gekoppeld aan ABEX-index, bedragen overeenkomend met index december 2009), maar kan worden verhoogd in een gemeentelijk reglement. De heffing is verschuldigd twaalf maanden na de eerste registratie op het leegstandsregister

Er is dus geen verplichting voor steden en gemeenten om een leegstandsheffing in te voeren. Uitzonderlijk kan er wel een gewestelijke heffing worden ingesteld, geïnd door de Vlaamse belastingdienst. Concreet gebeurt dit wanneer de gemeente:

- Geen leegstandsheffing hanteert,
- In de referentieperiode 'X'¹ behoort tot de 10% Vlaamse gemeenten met de hoogste relatieve leegstand (o.b.v. leegstandsregister), en
- De gemiddelde leegstand in de referentieperiode X hoger is dan de gemiddelde leegstand in referentieperiode 'X-1'².

¹ Referentieperiode X is steeds een periode van drie jaar gerekend van 1 januari tot 31 december (eerste referentieperiode: 1 januari 2012 tot 31 december 2014)

De gewestelijk leegstandsheffing wordt berekend a.d.h.v. een formule: $(KI+M) \times (P-2)$

- KI: kadastraal inkomen
- M: bedrag waarmee KI moet worden verhoogd om het bedrag van 990 euro te bereiken
- P: aantal periodes van 12 maanden op leegstandsregister

Decretaal worden er verschillende vrijstellingen voorzien. Deze kunnen verder aangevuld worden in een gemeentelijk reglement, maar zijn niet bindend. Toch zijn ze van toepassing voor zover er geen afwijkingen zijn opgenomen in het reglement. Zijn decretaal vrijgesteld van de leegstandsheffing:

- De volle eigenaar van slechts één woning,
- de eigenaar die in erkende ouderenvoorziening verblijft of langdurig verblijft in een psychiatrische instelling,
- de eigenaar van wie de handelingsbekwaamheid beperkt wordt door een gerechtelijke beslissing,
- de eigenaar die onroerend goed minder dan één jaar verworven heeft (vrijstelling één jaar),
- goed gelegen binnen goedgekeurd onteigeningsplan (wanneer geen stedenbouwkundige vergunning meer kan aangevraagd worden, ook voorlopig vastgesteld onteigeningsplan),
- beschermd als monument of opgenomen op lijst tot bescherming,
- beschermd als stads- of dorpsgezicht of landschap of opgenomen op lijst tot bescherming,
- vernield of beschadigd door plotse ramp (vrijstelling drie jaar),
- verzegeling in kader strafrechtelijk onderzoek of expertise gerechtelijke procedure (vrijstelling twee jaar),
- renovatie (vrijstelling drie jaar ingaand bij aflevering stedenbouwkundige vergunning),
- voorwerp overeenkomst renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden zoals bepaald in Vlaamse Wooncode, en
- in sociaal beheersrecht gemeente, OCMW of sociale woonorganisatie.

4.2.2.2 Toepassing

Alle centrumsteden voerden een leegstandsheffing in en maakten, zoals opgelegd, ook een gemeentelijk reglement op. Dit resulteerde in diverse heffingsbedragen en bijkomende vrijstellingen.

Er zijn twee soorten heffingen: een progressieve en een vaste heffing. Enkel in Roeselare en Sint-Niklaas wordt een vast bedrag gehanteerd. In beide steden wordt wel een progressief bedrag in gevoerd vanaf 2014. In het progressieve systeem verhoogt de heffing per jaar opgenomen in het leegstandsregister. Vaak is er een maximum ingesteld gaande van maximaal de basisheffing maal drie tot maximaal maal vijf. Het progressieve systeem kent dus verschillen tussen steden:

² Referentieperiode X-1 is steeds een periode van drie jaar die eindigt op 31 december in het jaar voorafgaand aan het jaar waarin referentieperiode X start. Uitzondering: de eerste referentieperiode omvatte slechts twee jaar (1 januari 2010 tot 31 december 2011).

- Vast basisbedrag per type (volledig gebouw/woonhuis – individuele (studenten)kamer – andere):
 - o Aalst: maximaal basisbedrag maal vijf
 - o Genk: vastgelegde verhoging tot drie jaar
- Vast bedrag voor elk geïnventariseerd pand
 - o Turnhout en Oostende: maximaal basisbedrag maal vier
 - o Gent: maximaal basisbedrag maal vier – verhoging basisbedrag voor grote panden
 - o Brugge: geen maximum
- Berekening heffing a.d.h.v. het aantal vierkante meter, strekkende meters gevellengte en/of aantal bouwlagen.
 - o Antwerpen: verhoging door formule (aanslagvoet + ((Aantal Belastbare Jaren – 1) x 15%))
 - o Hasselt: maximaal basisbedrag maal vijf
 - o Mechelen: maximaal basisbedrag maal vier
 - o Kortrijk: basisbedrag vermeerderd met 25 euro/jaar, geen maximum

*Tabel 9
Overzicht
vrij-
stellingen
sociale
huis-
vesting*

Stad	Vrijgesteld	Niet vrijgesteld	beperkt vrijgesteld	Leegstaande sociale huurwoningen (12/2012)*	totaal aantal sociale huurwoningen (12/2012)*	Leegstaande sociale huurwoningen t.o.v. totaal aantal (%)
Antwerpen	1			2226	22595	9,85
Genk	1			70	3204	2,18
Gent	1			1504	14384	10,46
Hasselt	1			18	1648	1,09
Roeselare	1			103	1452	7,09
Sint-Niklaas	1			53	1672	3,17
Brugge		2		250	3494	7,16
Oostende		2		81	2821	2,87
Turnhout		2		84	1301	6,46
Aalst			3	65	1364	4,77
Kortrijk			3	229	2367	9,67
Leuven			3	304	3168	9,60
Mechelen			3	418	2837	14,73

* VMSW

Hoofdzakelijk werden de decretaal bepaalde vrijstellingen overgenomen en desgewenst gespecificeerd door de gemeentelijke reglementen. Een opmerkelijke bijkomende vrijstelling is die voor panden in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale woonorganisaties, de gemeente (ook autonoom gemeentebedrijf) en het OCMW. Tabel negen geeft een overzicht waar deze vrijstelling wordt toegepast.

Concreet blijkt er in zes van de dertien centrumsteden sprake van een volledige vrijstelling voor de voorgenoemde actoren. In drie steden is er geen vrijstelling en in vier is deze gedeeltelijk. Concreet wordt er deze steden een vrijstelling verleend als:

- In Aalst: wanneer panden het voorwerp uitmaken van een intentieverklaring of een huidig/toekomstig project met als doel het realiseren van een kwalitatieve woonomgeving
- In Kortrijk: vrijstelling voor vijf jaar te verminderen met het aantal jaren waarin het pand voor dezelfde reden reeds was vrijgesteld
- In Leuven: enkel wanneer woningen aangemeld zijn in een sociaal woonproject bij de VMSW met oog op opname in hun uitvoeringsprogramma.
- In Mechelen: bijkomende vrijstelling van drie jaar (eventueel bijkomend bij de tweejarige vrijstelling voor nieuwe eigenaars en driejarige renovatie) indien een volledig renovatiedossier kan aangetoond worden dat ingediend is bij VMSW of AWV

4.2.2.3 Evaluatie

Het is belangrijk om na te gaan of de leegstandsheffing een gericht instrument is en het dus helpt om structurele leegstand van woningen en gebouwen te verminderen. In alle centrumsteden wordt de heffing toegepast. Er worden weliswaar diverse heffingsbedragen en verschillende berekeningen gehanteerd, maar deze kunnen niet vergeleken worden met een evolutie van het leegstandscijfer omdat er te weinig cijfergegevens kenbaar zijn. Wel zijn er enkele algemene indicatoren waarmee rekening kan gehouden worden alsook de door de respondenten aangegeven knelpunten.

Een eerste mogelijk probleem van de gerichtheid van het instrument zijn de vrijstellingen. Sommige respondenten gaven aan dat er heel wat ongeoorloofde vrijstellingen worden verleend. Twee ervan zijn interessant: de vrijstelling voor onroerend erfgoed (beschermd gebouwen of panden deel uitmakend van beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap of opgenomen op lijst tot bescherming) en de vrijstelling voor sociale (huur)woningen.

Tijdens de focusgroepen met actoren uit de Vlaamse administratie werd aangegeven vanuit het beleidsdomein Onroerend Erfgoed dat het instrument van de leegstandsheffing zou zeker zijn nut zou kunnen hebben om beschermd panden te activeren. In het nieuwe Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 werd de heffingsvrijstelling voor beschermd gebouwen dan ook geschrapt. Wil deze schrapping echter effectief zijn, moet er ook een aanpassing volgen van de wetgeving inzake de leegstandsregisters. De schrapping van de vrijstelling in het Erfgoeddecreet heeft immers geen onmiddellijke schrapping tot gevolg van dezelfde vrijstelling in het decreet grond- en pandenbeleid en het decreet inzake leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen. Voor dit laatste decreet volstaat in principe een bijkomende schrapping van de opgenomen vrijstelling. Dit is echter geen oplossing voor het decreet grond – en pandenbeleid. Bij een schrapping van de indicatieve vrijstelling gelden de vrijstellingen in de gemeentelijke reglementen nog steeds. Omdat reglementen mogen afwijken van de vrijstellingen opgenomen in het decreet grond- en pandenbeleid, moet dus ook op lokaal niveau de vrijstelling voor beschermd panden geschrapt worden. Enkel dan zal de schrapping in het Erfgoeddecreet een doorwerking kent in de praktijk.

Een tweede vaak verleende vrijstelling is deze voor sociale huurwoningen. De vraag kan gesteld worden of deze vrijstelling een hoge leegstand van sociale woningen in de hand werkt. Uit een korte statistische analyse blijkt er echter geen verband te zijn tussen het leegstandscijfer en het al dan niet hanteren van een vrijstelling voor sociale woningen.

De gemiddelde leegstand van sociale woningen in centrumsteden die geen vrijstelling hanteren is 5,404%. Dit werd vergeleken met de gemiddelde leegstand van sociale woningen in centrumsteden die wel een vrijstelling hanteren, namelijk 5,64%. Deze gemiddelden zijn niet significant verschillend van elkaar ($t = 0,473$; $p > 0,05$).

Ondanks enkele vrijstellingen wordt het instrument wel succesvol geacht door de meeste steden. Niet alleen de heffing, maar ook de kennisgeving van inventarisatie heeft reeds een activerende werking. Vele eigenaars leveren dan ook inspanningen om leegstand weg te werken nog voor ze heffingsplichtig worden.

Wanneer het toch tot een heffing komt, wordt deze meestal als sturend aanzien, dus om eigenaars aan te sporen tot actie. In de meeste gevallen gebeurt dit al snel en blijken de meeste panden na twee tot drie jaar geactiveerd. Een voorwaarde hiervoor is uiteraard dat het heffingsbedrag hoog genoeg is. Een bijkomende stap wordt gezet in Hasselt waar men ook eigenaars van vrijgestelde panden een ter kennisgevingsbrief bezorgt met vermelding van het bedrag dat ze zouden moeten betalen indien ze niet vrijgesteld waren. Ook dit blijkt een activerende werking te hebben. Desondanks blijven er in bijna alle centrumsteden enkele hardnekkige panden op de inventaris.

Tot slot zijn er nog een aantal andere knelpunten die gerapporteerd werden door de respondenten:

- Voor sommige projecten zijn de verleende vrijstellingen te kortdurend, voornamelijk bij complexe projecten.
- Achterpoortjes in de wetgeving:
 - o Oude 'nieuwe' eigenaar: 'verkoop' aan andere vennootschap van dezelfde persoon, doorverkopen aan kinderen die het pand op hun beurt doorverkopen aan ouders ...
 - o Fictief gebruik: fictieve huurcontracten, fictieve winkels die nooit open zijn of vitrines die gebruikt worden als nepshowroom. Dit zijn leegstaande vitrines waar de eigenaars enkele producten in ten toon stellen met een verwijzing naar een winkel die elders gelegen is.
- Schrapping van panden/woningen gebeurt wanneer er zes maanden gebruik of bewoning is en dit met terugwerkende kracht. Wanneer het jaar verloopt tijdens die periode van zes maanden is de heffing nog steeds verschuldigd. Wat moet er gebeuren met de geïnde heffing wanneer zes maanden gebruik nadien behaald wordt?
- Samenwerking tussen diensten: vaak is de inventaris opmakende dienst niet de dienst die de heffing gaat innen. In sommige gevallen worden de vrijstellingen onderzocht door de heffende dienst. Wanneer er geen terugkoppeling is, is het onmogelijk voor de inventaris opmakende dienst om in te spelen op die categorieën van panden die vrijgesteld zijn en waarvoor andere maatregelen noodzakelijk zijn.
- Het instrument kan ook nefaste gevolgen hebben voor diegenen die geen middelen hebben om hun gebouw op te knappen, maar die door de slechte staat waarin ze verkeren niet verkoopbaar zijn.

4.2.3 Activeringsheffing

4.2.3.1 Decretaal kader

De activeringsheffing wordt geregeld door het decreet grond- en pandenbeleid en is gekoppeld aan het register onbebouwde percelen. De heffing is een mogelijkheid en dus geen verplichting. Toch kan dit opgelegd worden. Gemeenten die geen activeringsheffing hanteren moeten twee maal per jaar de woningbehoeften aftoetsen aan het bouwpotentieel. Indien bij drie opeenvolgende meetdata de woningbehoefte het bouwpotentieel overschrijdt, is er sprake van een structureel onderaanbod. Vanaf het eerstvolgende kalenderjaar is de gemeente dan verplicht om de activeringsheffing voor onbebouwde KAVELS in te voeren en dit minimaal voor drie jaar. Indien in het tweede en derde jaar van de verplichte activeringsheffing opnieuw een structureel onderaanbod wordt opgetekend, is de gemeente ook verplicht om de activeringsheffing op onbebouwde BOUWGRONDEN in woongebieden in te voeren. Dit is ook minimaal voor drie jaar.

Het decreet bepaalt de minimale normen voor het bedrag van de activeringsheffing. Deze kunnen verhoogd worden in een gemeentelijk reglement. De minimale normen zijn:

- Indien steden het bedrag vaststellen per strekkende meter lengte van de bouwgrond/kavel daar waar deze paalt aan de openbare weg: minimaal 12,5 euro per strekkende meter
- Indien het wordt vastgesteld per vierkante meter oppervlakte: minimaal 0,25 euro per vierkante meter
- Minimaal bedraagt de activeringsheffing 125 euro per bouwgrond/kavel

Het decreet voorziet ook diverse vrijstellingen, van toepassing in zoverre een gemeentelijk heffingsreglement er niet van afwijkt:

- Eigenaars van één perceel/bouwgrond
- Sociale woonorganisaties / investeringsfonds Grond- en woonbeleid Vlaams – Brabant
- Bouwheren en verkavelaars bij uitvoering sociale last in natura
- Erkende jeugd- en sportverenigingen
- Eén perceel/bouwgrond per kind al dan niet ten laste onder de 30 jaar nog niet drie jaar in bezit van perceel/bouwgrond
- Percelen/bouwgronden die één onderbroken ruimtelijk geheel vormen met bebouwd perceel/bouwgrond van eenzelfde eigenaar (niet wanneer straatbreedte boven twintig meter)
- Bouwgronden/kavels tijdens heffingsjaar niet voor bebouwing bestemd:
 - o Inrichting als collectieve voorziening
 - o Pacht
 - o Aanwending voor land- of tuinbouw
 - o Bouwverbod of erfdienstbaarheid openbaar nut die woningbouw onmogelijk maakt
 - o Vreemde oorzaak zoals beperkte omvang, ligging, vorm of fysieke toestand

- Goederen die door de Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de provincie en de gemeenten voor een dienst van openbaar nut worden aangewend.

4.2.3.2 Toepassing

Niet overal wordt de activeringsheffing toegepast. Steden waar het niet ingevoerd is, zijn Genk, Hasselt en Kortrijk. Specifiek voor Kortrijk werd de heffing afgeschaft omwille van het overaanbod dat er heerst. Een bijkomende stimulering vond men niet wenselijk. Tot slot int men in Aalst enkel een activeringsheffing voor kavels in niet vervallend goedgekeurde verkavelingen.

De hoogte van het bedrag verschilt van stad tot stad, net zoals de manier waarop de heffing berekend wordt.

4.2.3.3 Evaluatie

Er zijn niet voldoende gegevens ter beschikking om na te gaan of het instrument effectief bouwgronden activeert. Wel kan aan de hand van de groeps gesprekken een indicatie gegeven worden over de gerichtheid van het instrument. Door de vrijstellingsmogelijkheden kunnen steden en gemeenten het instrument niet inzetten voor sommige specifieke gronden. Met name de gronden die oneigenlijk gebruikt worden voor land- of tuinbouw vormen een probleem.

Een tweede knelpunt dat werd aangehaald, is de samenvoeging van percelen. Concreet gaat het om aanvragen waarbij de aanvrager een niet bebouwd perceel wil laten samenvoegen met een bebouwd perceel. Dit wordt soms onterecht goedgekeurd door het kadaster, vaak naargelang wie het dossier behandelt. Dit zorgt er uiteraard voor dat sommige percelen niet meer geactiveerd kunnen worden.

4.2.4 Andere en gerelateerde heffingen

Zowel in Antwerpen, Gent als in Mechelen worden bijkomende leegstandsheffingen geïnd na invoering van een gemeentelijk reglement.

Antwerpen:

- Gemeentelijke heffing op onafgewerkte, verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsgebouwen op bedrijfsterreinen (bijkomend aan Vlaamse heffing)
- Gemeentelijke activeringsheffing op braakliggende industriegronden palende aan openbare weg die, gelet op plaatselijke toestand, voldoende uitgerust is.

Gent:

- Gemeentelijke activeringsheffing op onbebouwde gronden in industriegebied

Mechelen:

- Gemeentelijke heffing op leegstaande bedrijfsruimten (bijkomend aan de Vlaamse heffing)

Deze heffingen zijn gericht op leegstandsvormen in het kader van bedrijvigheid waarvoor de decretale bevoegdheid niet bij de gemeente ligt, maar waarvoor een bijkomende heffing wel mogelijk is door middel van een gemeentelijk reglement.

Er zijn ook tal van gerelateerde heffingen die gehanteerd worden, zowel door steden als door de Vlaamse belastingdienst. Deze zijn bijkomende, ter vervanging of ter compensatie van de leegstandsheffing.

- *Bijkomend*: heffing op verwaarlozing en verkrotting
Pandden kunnen zowel voorkomen op het leegstandsregister als op de inventaris van verwaarloosde en/of verkrotte woningen en gebouwen. De Vlaamse heffing op verwaarlozing en verkrotting wordt naast de gemeentelijke leegstandsheffing geïnd. Bovendien kunnen steden en gemeenten een bijkomende heffing op de Vlaamse innen wanneer opgenomen in een gemeentelijk reglement. Centrumsteden die dit doen zijn: Aalst, Antwerpen, Gent, Leuven, Mechelen, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout
- *Ter vervanging*: heffing ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen
Indien pandden eerst ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard werden, kunnen deze niet meer opgenomen worden in het leegstandsregister. Er wordt dus enkel de Vlaamse heffing geïnd op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. Steden en gemeenten kunnen na opmaak van een reglement wel een bijkomende heffing hanteren. Dit wordt gedaan door: Aalst, Antwerpen, Gent, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout
- *Ter compensatie*: Belasting op tweede verblijf
Enkele steden hebben bij invoering van een gemeentelijk reglement een belasting op tweede verblijven. Uiteraard dient dit voor het belasten van de weekendverblijven, maar steeds meer is het een tool om verdoken leegstand (leegstaande woningen aangegeven als twee verblijf) toch te kunnen belasten. Uiteraard is de heffing voor leegstand hoger waardoor deze belasting een stuk minder doeltreffend is om de leegstand terug te dringen. Centrumsteden die dit reeds invoerden zijn: Aalst, Antwerpen, Brugge, Gent, Leuven, Mechelen, Oostende en Roeselare

4.3 Leegstandsbestrijding: stimulerend beleid

4.3.1 Overzicht

Vanuit verschillende beleidsniveaus wordt een stimulerend beleid inzake leegstand gevoerd. Het grootste aandeel bestaat uit premies die, direct dan wel indirect, preventief werken. Daarnaast zijn er ook enkele premies en maatregelen specifiek gericht op het activeren van leegstaand onroerend goed en gelijkaardige maatregelen die indirect de leegstandsproblematiek aanpakken.

Het instrumentarium is heel divers. Op Vlaams niveau betreft het hoofdzakelijk subsidie- en premiemogelijkheden beschikbaar voor zowel burgers, private ondernemingen als voor openbare besturen en ondernemingen (bijvoorbeeld POM, AGB, Intercommunale ...). Op stedelijk niveau kunnen drie verschillende types van stimulerend beleid herkend worden:

- Stimuleren door premies
- Stimuleren door advies en begeleiding
- Stimuleren door het voorbeeld te geven (ook stadsontwikkelingsprojecten met herbestemming horen hierbij, maar worden apart behandeld)

Herbestemmingsprojecten, vaak kaderend in grotere stadsontwikkelingsprojecten, zijn een mogelijkheid voor steden om leegstand aan te pakken. In het kader van zulke projecten zijn er tal van instrumenten beschikbaar voor openbare besturen en ondernemingen. Tot slot zijn er ook diverse projecten uitgevoerd door andere publieke actoren die direct of indirect leegstand aanpakken.

4.3.2 Premies

Premies worden zowel op Vlaams niveau als op lokaal niveau toegekend. De meeste zijn gericht op de private markt waarbij er een onderscheid gemaakt kan worden tussen premies voor wonen en premies voor handelspanden. Er zijn ook enkele specifieke premies voor (lokale) besturen en ondernemingen.

4.3.2.1 Vlaamse premies

Overzicht:

- Wonen Vlaanderen:
 - o Vlaamse verbeteringspremie
 - o Vlaamse renovatiepremie
- Agentschap Ondernemen:
 - o Vernieuwingsfonds: subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (ook door Ruimte Vlaanderen),
 - o Subsidie voor ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen
 - o Steun voor oprichting en modernisering bedrijvent centra en doorgangsgebouwen
 - o Brownfieldconvenant (financiële voordelen)
- Agentschap Onroerend erfgoed:
 - o Onderhoudspremie voor monumenten
 - o Renovatiepremie voor monumenten

Er zijn op Vlaams niveau dus subsidie- en premiemogelijkheden voor drie groepen van onroerende goederen:

- Woningen
- Onroerend goed voor bedrijvigheid
- Monumenten

Wonen Vlaanderen heeft twee premies voor woningen: de verbeterings- en de renovatiepremie. De verbeteringspremie kan worden aangevraagd wanneer er verbeteringswerkzaamheden uitgevoerd werden aan de woning of de woning verbouwd en/of uitgebreid is om overbewoning te verhelpen. De premie kan aangevraagd worden door de bewoner of verhuurder van de woning (indien verhuurder een natuurlijke persoon is die voor minimaal negen jaar een huurovereenkomst heeft met een Sociaal Verhuurkantoor (SVK)). De premie wordt bepaald per categorie van de uitgevoerde werken. Voorwaarden waaraan moet voldaan worden voor toekenning zijn inkomensvoorwaarden van de aanvrager; de woning moet gelegen zijn in het Vlaams gewest, gebruikt worden als hoofdverblijfplaats en minimaal twintig jaar oud zijn; en de ingediende facturen mogen niet ouder zijn dan één jaar. Een aanvraag kan maximaal drie keer ingediend worden binnen een periode van tien jaar (een aanvraag voor aanpassingspremie wordt hier bij opgeteld) (Wonen Vlaanderen, 2013).

Een Vlaamse renovatiepremie dient ter ondersteuning van eigenaars die hun eigen woning wensen te renoveren. Ook de verhuurder die voor minimaal negen jaar een contract heeft met een sociaal verhuurkantoor komt in aanmerking. De premie bedraagt nooit meer dan 10 000 euro en wordt berekend aan de hand van de goedgekeurde facturen. Concreet wordt afhankelijk van het inkomen 20% of 30% terugbetaald. Per categorie renovatiewerken is evenwel een maximumplafond aan facturatiebedrag ingesteld. Voorwaarden voor toekenning zijn het inkomen van de aanvrager, de woning (minimaal 25 jaar oud, gelegen in het Vlaams gewest en reeds 25 jaar hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting van een gezin of alleenstaande. Kamers en studentenkamers komen dus niet in aanmerking), de aanvrager mag geen andere eigendom in zijn volledig bezit hebben en dit ook gedurende drie jaar voorafgaand aan de aanvraag. De facturen mogen niet ouder zijn dan drie jaar en moeten minimaal een totale kostprijs van 10 000 euro bedragen. Een aanvraag kan maximaal één keer per tien jaar ingediend worden (Wonen Vlaanderen, 2013).

Het Agentschap Ondernemen verleent diverse steunmaatregelen voor de ontwikkeling van (terreinen voor) bedrijvigheid. Er wordt een subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten toegekend vanuit het vernieuwingsfonds, i.s.m. Ruimte Vlaanderen. De subsidie kan bekomen worden door alle natuurlijke personen en rechtspersonen (uitgezonderd OCMW, gemeente, intercommunale, erkende SHM'n en POM's en het Vlaams woningfonds voor grote gezinnen). De subsidie bedraagt maximaal 90% van de totale kostprijs van de saneringswerkzaamheden en kan aangevraagd worden voor sites die geïnventariseerd zijn op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsterreinen, ten hoogste twee jaar een nieuwe eigenaar hebben, waarvoor de werkelijke saneringskost minimaal 24 750 euro bedraagt en de oppervlakte ten minste vijf are is (Agentschap Ondernemen, 2013)

Alle projectontwikkelaars, zowel publiek als privaat of bij samenwerking tussen beiden (PPS) kunnen een subsidie voor ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen bekomen. Dit kan aangevraagd worden voor:

- Studie- en procesbegeleiding voor herontwikkeling van knelpuntterreinen, verouderde terreinen en brownfields
- De (her)aanleg van (on)rendabele bedrijventerreinen
- Het beheer van bedrijventerreinen waarop nog kavels kunnen uitgegeven worden en alle andere waarvoor geen begunstigde met terugkooprecht bestaat
- Onteigening van gronden met beroepsprocedure

Voor kleinhandel- en kantoorzones kan dus geen subsidie bekomen worden. Het toegekende bedrag bedraagt steeds een bepaald percentage van de kosten met een maximumbedrag van 200 000 euro per terrein voor subsidies in het kader van een voortraject. Het percentage varieert van 85% voor verouderde bedrijventerreinen tot 60% voor terreinen die op basis van de grondexploitatie onrendabel zijn (Agentschap Ondernemen, 2013).

Het Agentschap Ondernemen (2013) verleent ook steun voor de oprichting, uitbreiding en modernisering van bedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij concreet om drie soorten centra waar startende ondernemers gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten en diensten:

- Bedrijvencentra met basisdiensten
- Gespecialiseerde bedrijvencentra met specifieke doelgroep
- Strategische bedrijvencentra voor het aantrekken van buitenlandse investeringen

De subsidie wordt toegekend a.d.h.v. een projectoproep aan kleine- en middelgrote ondernemingen, POM's, gemeenten, AGB's en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Het toegekend bedrag bedraagt 10% van de kosten indien een middelgrote onderneming een aanvraag doet, 20% voor kleine ondernemingen en 15% voor de POM, gemeente, AGB, intergemeentelijk samenwerkingsverband of universiteit.

Een laatste belangrijk instrument van het Agentschap Ondernemen, i.s.m. OVAM is het brownfieldconvenant. Dit is geen echte subsidie of premie, maar een contract dat onder andere financiële voordelen biedt. Een brownfield is het *“geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw kunnen worden gebruikt door middel van structurele maatregelen”* (Agentschap Ondernemen, 2013). Een brownfieldproject is een *“omschreven geheel van structurele maatregelen dat via de herontwikkeling van een brownfield leidt tot realisaties op economisch, sociaal of milieu vlak”* (Agentschap Ondernemen, 2013). De herontwikkeling van een brownfield is een complex proces. Verschillende aspecten zoals bodemsanering, ruimtelijke ordening, mobiliteit, ontsluiting, communicatie en financieren moeten samengebracht worden. Dit vereist een geïntegreerde aanpak. Een brownfieldconvenant tracht in eerste instantie dan ook te komen tot een gedragen project. Met behulp van een onderhandelaar van de Brownfieldcel, die zowel bestaat uit onderhandelaars van OVAM als van het Agentschap Ondernemen, vinden dan ook vanaf de start onderhandelingen plaats met de verschillende administraties die beslissingen moeten nemen in het kader van het project. Alle knelpunten worden gezamenlijk besproken, opgenomen in het convenant en door alle partijen ondertekend, net als door de voogdijministers van de betrokken Vlaamse administraties. De financiële voordelen die voortkomen uit het contract zijn:

- Vrijstelling registratierechten op overdrachten van gronden
- Vrijstelling van de financiële zekerheid in het kader van sanering
- Een specifieke procedure voor het onteigenen van essentiële gronden
- (vanaf 30 juli 2013 is ook een opschorting mogelijk van de planbatenheffing voor actoren opgenomen in het brownfieldconvenant)

Vanuit het beleidsdomein Onroerend Erfgoed (2013) worden er twee premies toegekend: de onderhoudspremie voor monumenten die preventief kan werken en dus leegstand kan voorkomen, en de restauratiepremie voor monumenten. Deze premie kan zowel preventief ingezet worden als stimulerend zijn voor de re-activatie van een monument.

De onderhoudspremie kan aangevraagd worden voor kleine onderhoudswerken aan een gebouw, een groep gebouwen, een maalvaardige molen, een monument zonder economisch nut of voor een waardevol interieur van een monument. Onder 'onderhoud' wordt verstaan: kleinere werken zoals onderhoud van gevel, dak, dakgoot, bestrijden van houtworm en schimmel, herstel van houten schrijnwerk ... , maar ook

stabiliteits- en materiaal-technisch onderzoek. De premie kan aangevraagd worden door de eigenaar, erfpachter, opstalhouder, huurder of vruchtgebruiker die de kosten draagt alsook door een openbaar bestuur wanneer het maalvaardige molens of ZEN-monumenten³ betreft. Monumenten van federale overheden, gemeenschappen, gewesten of instellingen die onder toezicht van deze staan, komen niet in aanmerking. De premie wordt bepaald door de ingediende kostenraming en bedraagt 40% van de kosten indien het een monument betreft en 80% voor maalvaardige molens of ZEN-monumenten. Het toegekende bedrag bedraagt minimaal 1000 en maximaal 30 000 euro. De premie mag eenmaal per jaar worden aangevraagd, is te combineren met een restauratiepremie (niet voor dezelfde werken) en wordt uitbetaald na vaststelling van uitvoering. Men moet wel met de uitvoering van de werken wachten tot definitieve toekenning van de premie (Onroerend Erfgoed, 2013).

Voor ingrijpende restauraties van monumenten is er de restauratiepremie. Dit is een premie die drie vormen kan aannemen:

- Restauratiepremie voor de openbare sector
- Restauratiepremie voor de privésector
- Restauratiepremie met meerjarige subsidieovereenkomst

Regionale en lokale besturen, sociale woonorganisaties en gemeentelijke of provinciale onderwijsinstellingen kunnen een restauratiepremie voor de openbare sector aanvragen. De federale overheid, de gemeenschappen, de gewesten en openbare instellingen onder het toezicht ervan komen niet in aanmerking. De premie kan aangevraagd worden voor diverse werken zoals zwambestrijding, opstijgend vocht en stabiliteitswerken, maar ook voor voorbereiding en onderzoek zoals bij herbestemmingsprojecten. De premie bedraagt 60% van de kostenraming tenzij het onderwijsgebouwen of vooronderzoek betreft. Voor deze kan 80% van de kostenraming worden teruggetrokken. De werken waarvoor de premie wordt aangevraagd bedragen minimaal 2 500 en maximaal 55 000 euro (eventueel verhoogd met 10% voor algemene kosten indien uitgevoerd door gekwalificeerde aannemers). Er mag gestart worden met de werken nadat de premie bij ministerieel besluit werd goedgekeurd. De premie wordt uitbetaald in drie stappen: 25% bij de start van de werken; 50% wanneer 50% van de werken zijn uitgevoerd en de uitvoerder voor 25% werd betaald; en 25% na volledige uitvoering en de uitvoerder voor 60% werd betaald.

De restauratiepremie voor de privésector kan aangevraagd worden door private eigenaars van een monument, open-monumentenverenigingen, private universiteiten, Vlaamse autonome hogescholen, gemeenschapsscholen of gesubsidieerde vrije scholen. De premie is gelijkaardig aan de restauratiepremie voor de openbare sector, maar verschilt in het toegekende bedrag: de premie bedraagt 40% van de ingediende kostenraming tenzij het een onderwijsgebouw betreft (64%) of een maalvaardige molen, ZEN-monument, open monumentenvereniging of een vooronderzoek (80%).

³ Artikel 16, §2, van het Restauratiepremiebesluit: Een ZEN-monument is een goed of een gedeelte van een goed waarvoor u een premie aanvraagt, dat geen economisch nut heeft, niet verhuurd is en niet verhuurd kan worden. Het goed is zichtbaar vanaf de openbare weg of is permanent toegankelijk voor het publiek.

Een restauratiepremie met een meerjarige subsidieovereenkomst kan bekomen worden voor grote monumenten met publieke toegankelijkheid (vb. musea). Voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn:

- Een strikte uitvoeringstermijn
- Gefaseerde uitvoeringstermijn van minimaal drie jaar
- Kostenraming van minimum vijf miljoen euro
- Project voorziet in, of verbetert, publieke toegankelijkheid van minstens een representatief gedeelte van het monument.

4.3.2.2 Stedelijke premies

Tabel 10
Overzicht
stedelijke
premies

Tabel tien omvat een overzicht van de stedelijke premies per centrumstad, gerelateerd aan leegstand zoals in werking op 23 december 2013. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen premies voor woningen en premies voor handelspanden.

Stad	Wonen	Handel
Aalst	- Prikkelpremie totaalrenovatie	- Gevelrenovatie handelspanden*
Antwerpen	- Renovatiecontract (Deurne-Noord) - Saneringscontract	- Renovatietoelage handelspanden (voorgevel of commerciële ruimte)
Brugge	- Functionele verbeteringspremie - Restauratiepremie niet beschermde monumenten met kunstige gevel of karakter - Wonen (en studentenkamers) boven winkels	- Heropbouw en herinrichting leegstaande handelspanden - Vestigingssubsidie - Premie herbestemming leegstaande bedrijfsruimte - Gevelrenovatie handelspanden* (ten einde)
Genk	- De tuinwijkrenovatiesubsidie**	- Commerciële invulling en verfraaiing handelspanden - Gevelrenovatie (en leegstaande) handelspanden*
Gent	- Restauratiepremie voor merkwaardige niet-beschermde gebouwen - Stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft: Renovatietoelage***	- Toelage voor verfraaiing van handelshuizen - Gevelrenovatie handelspanden*
Hasselt	- Wonen boven winkels	- Gevelrenovatie handelspanden*
Kortrijk	- Nu of nooit premie (woningen Overleie)	- Leegstandspremie - Starterspremie - (Gevelrenovatie*: stopgezet)
Leuven	- Verbeteringspremie - (leegstand boven winkel: afgeschaft)	- Gevelrenovatie handelspanden*
Mechelen	- Wonen boven winkels - (duurzame verbeteringspremie: afgeschaft)	- (vestigingspremie: afgeschaft) - (gevelrenovatie*: afgeschaft)
Oostende	- Renovatie huurwoningen - Gevelrenovatie	- Premie leegstaande winkelruimten
Roeselare	- Renovatiepremie	
Sint-Niklaas	- Wonen boven winkels - Stedelijke renovatiepremie - Stedelijke slooppremie	- Renovatie handelspanden (gevelrenovatie* en/of renovatie leegstaand pand)
Turnhout		- Gevelrenovatie handelspanden*

*Mogelijk door Europese (EFRO) en Vlaamse (HERMES) subsidiegelden

**Loopt af op 31 december 2013

***afgelopen sinds 31 september 2013

Veruit de meest ingezette woonpremie is de renovatiepremie. Er zijn evenwel een aantal verschillen tussen steden. Aalst, Antwerpen, Genk, Gent en Kortrijk zetten de premie niet gebiedsdekkend in, maar in een specifiek projectgebied. Dit kadert vaak in een buurttopwaarderingsproject. In Sint-Niklaas en Roeselare is er een gebiedsdekkende renovatiepremie, in Leuven en Brugge een verbeteringspremie. Antwerpen kent ook het

‘saneringscontract’ dat gekoppeld is aan sociale huur. Bijkomend is er in Brugge en Gent de restauratiepremie voor niet-beschermd gebouwen met monumentaal karakter. Uit het overzicht in tabel elf blijkt deze laatste premie wel opvallend hoger te zijn dan de renovatie- en verbeteringspremies. Een tweede vaststelling is dat (kortdurende) renovatiepremies voor een specifiek gedeelte van het grondgebied of gekoppeld aan sociale huur, net iets hoger zijn dan de andere premies.

Stad	Renovatie specifieke zone	Renovatie sociale huur (sanerings-contract)	Renovatie vrij	Verbetering	Restauratie	Wonen boven winkels	Sloop-premie	Gevel-renovatie	Renovatie-premie huur-woningen
Aalst	Max 5.000 euro (60% kostprijs)								
Antwerpen	Max 9.000 euro (50% kostprijs)	Max 9.000 euro (50% kostprijs)							
Brugge				max 4.500 euro (40% kostprijs)	Max. 18.750 euro (50% kostprijs gevel straatzijde; 30% opmerkelijke interieurs en achtergevels)	Max 7.500 per woongelegenheden, 15.000 per pand (40% kostprijs)			
Genk	Max 6.500 euro (50% tot 75% afhankelijk van aard van de werken)								
Gent	Max 10.000 euro (30% kosten), max. 15.000 euro voor lage inkomens				Max 40.000 euro (50% kosten gedeelten buitenkant; 30% binnenpanden)				
Hasselt						620 euro / handelspand			
Kortrijk	Max 5.000 euro (50% kostprijs)								
Leuven				Max 1.250 euro (50% kosten)					
Mechelen						Max 4.950 euro / pand (kosten min dubbele van premiebedrag)			
Oostende								max 1.250 euro / gebouw (nooit meer dan kosten)	Max 5.000 euro (50% kosten)
Roeselare			Max 4.250 euro (20% kosten)						
Sint-Niklaas			Max 3.000 euro (vast bedrag per werk)			5.000 euro (forfaitair, kosten min. dubbele premie)	3.000 euro (forfaitair)		
Turnhout									

De premie ‘wonen boven winkels’ wordt vandaag nog toegekend in Brugge, Hasselt, Mechelen en Sint-Niklaas. In andere steden, zoals Leuven, is het recentelijk stopgezet. Uit het financieel overzicht blijkt vooral het eerder lage bedrag dat in Hasselt toegekend

Tabel 11
Overzicht
bedrag
woon-
premies

wordt. Daarnaast moeten de basiskosten vaak hoog liggen om in aanmerking te komen voor de premie.

Tot slot zijn er nog enkele andere woonpremies. In Sint-Niklaas kent men een slooppremie toe aan eigenaars van een eengezinswoning (maximaal twee in eigendom) die de woning slopen en vervangen door een nieuwe eengezinswoning. Deze premie tracht dus nieuwbouwtotwikkeling te stimuleren ter vervanging van de minst kwalitatieve woningen. De stad Oostende hanteert twee bijkomende premies: de gevelrenovatiepremie en de premie voor renovatie van huurwoningen. In het eerste geval betreft het de renovatie van markante gevelbeelden in de stad, in het tweede geval betreft het een premie voor verhuurders die hun woning renoveren en vervolgens enkele jaren de woning verhuren conform de door het stedelijk reglement vastgelegde huurprijzen.

Veruit de meest toegepaste premie voor handelspanden is de premie voor gevelrenovatie. Deze wordt toegepast door Aalst, Genk, Gent, Hasselt, Sint-Niklaas en Turnhout. In het verleden werd het ook toegekend door Brugge, Kortrijk en Mechelen. De premie werd hoofdzakelijk gefinancierd door middel van Europese en Vlaamse subsidies van respectievelijk EFRO en HERMES. Concreet konden steden en gemeenten via een projectoproep deze subsidies verkrijgen. In Antwerpen wordt een gelijkaardige subsidie toegekend als onderdeel van de renovatietoelage. Deze kan naast gevelrenovatie ook ingezet worden voor de heropbouw, samenvoeging en herinrichting van handelspanden. Een gelijkaardige premie (uitgezonderd gevelrenovatie) wordt ook toegekend door Brugge, Genk, Gent en Sint-Niklaas. Tabel twaalf toont een overzicht van de premiebedragen.

Tabel 12
Overzicht
bedrag
premies
handel

Stad	Gevelrenovatie (EFRO, HERMES)	Renovatietoelage	Vestigingssubsidie	Starterspremie	Leegstandspremie	Premie herbestemming leegstaande bedrijfsruimte
Aalst	Doelgebied 1 max 7.500 euro, doelgebied 2 max 10.000 euro (50% kostprijs)					
Antwerpen		Voorgevel max 10.000 euro (50% kostprijs) Commerciële ruimte max 5.000 euro (30% kostprijs)				
Brugge		Herinrichting max 7.500 euro (25% kostprijs) Heropbouw max 12.500 euro (30% kostprijs)	10.000 euro			Max. 25.000 euro (10% kostprijs) (max 50.000 en 15% indien tewerkstelling 4 voltijdse medewerkers)
Genk	max 8.500 euro (85% kosten)	Max 7.500 euro (50% kosten)				
Gent	(onderdeel premie renovatietoelage)	Max 12.000 euro (50% kosten)				
Hasselt	max 5.000 euro (75% kosten)					
Kortrijk				Max 4.000 euro (20% tot 50% kosten naargelang aard)	Max 5.000 euro (20% tot 50% kosten naargelang aard)	
Leuven	Max 10.000 euro (75% kosten)					
Mechelen						
Oostende						
Roeselare						
Sint-Niklaas	Max 10.000 euro (75% kosten)	Max 10.000 euro (75% kosten)				
Turnhout	Max 10.000 euro (60% kosten)					

Andere premies zijn de vestigingssubsidie in Brugge en de starters- en leegstandspremie in Kortrijk. De vestigingssubsidie wil het ontstaan van buurtwinkels stimuleren. Wie een buurtwinkel opent daar waar er in een perimeter van 800m geen gelijkaardige is, kan de premie ten bedrage van 10 000 euro verkrijgen. De starterspremie in Kortrijk wil startende ondernemers die zich vestigen in één van de stedelijke kernen ondersteunen. De premie bedraagt 4000 euro in de stedelijke kern en 1000 euro elders in de stad en kan aangevraagd worden voor met factuur bewezen kosten voor:

- Registratierechten (maximum 20%) (niet buiten stedelijke kern)
- Werken van verfraaiing-, inrichting- en/of beveiliging (maximum 20%) (niet buiten stedelijke kern)
- Honoraria en kosten voor professioneel advies en/of begeleiding (maximum 20%)
- Inschrijvingsrechten voor vormings- en vervolmakingscursussen voor ondernemersdoeleinden (maximum 50%)

De Kortrijkse leegstandspremie kunnen ondernemers aanvragen wanneer ze een structureel leegstaand pand in gebruik nemen. De premie bedraagt maximaal 5 000 euro en kan aangevraagd worden voor dezelfde zaken als de starterspremie. In Oostende kan er eenzelfde premie aangevraagd worden die maximaal 10 000 euro bedraagt. Deze dient niet enkel voor de heropbouw of herinrichting van een handelszaak, maar ook om herbestemmingsprojecten te stimuleren: omvorming van een handelspand naar woning. Tot slot heeft Brugge een leegstandspremie gericht op de grotere bedrijfsruimten. Ondernemers die een pand reactiveren, geregistreerd op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, kunnen een premie van 25 000 tot maximaal 50 000 euro verkrijgen.

4.3.2.3 Conclusie

De premies op stedelijk niveau zijn duidelijk gericht op particulieren. Daarnaast zijn ze ook hoofdzakelijk gericht op hergebruik van het bestaand patrimonium. Met uitzondering van de slooppremie in Sint-Niklaas, wordt nieuwbouw dus niet gestimuleerd. Enkele premies kennen hun oorsprong duidelijk in de leegstandsproblematiek, terwijl andere meer preventief werken. Een opmerkelijk verschil tussen de premies voor wonen en de premies voor handel is dat de woonpremies hoofdzakelijk gericht zijn op het bewerkstelligen van een kwalitatief woonpatrimonium, terwijl handelspremies vaker gericht zijn op een her-ingebruikname van een pand. Knelpunten zijn evenwel dat de financiële situatie van steden ervoor zorgt dat er steeds minder premies zijn. Het is niet duidelijk wat het effect hiervan gaat zijn. In Mechelen merkt men echter wel reeds opvallend minder aanvragen voor voordelige of renteloze leningen via het Energiepunt Mechelen. Een tweede vaststelling is dat sommige premies erg laag zijn en nog een grote last op de private eigenaar leggen. Hierdoor vormen sommige premies maar een beperkte stimulans. Anderzijds kan het voorzien van vele en hoge premies ook nefaste gevolgen hebben. De kans vergroot immers dat eigenaars hun pand bewust laten leegstaan om premies te bekomen.

Vlaamse premies en subsidies zijn zowel gericht op particulieren als publieke actoren. De diverse instrumenten worden positief beoordeeld. Wel blijken er vaak strenge voorwaarden en zijn de wachttijden aan de lange kant. Dit vormt concreet een probleem

voor beschermd erfgoed omdat men moet wachten met de werken tot de subsidiegoedkeuring via ministerieel besluit.

4.3.3 Advies en begeleiding

Er zijn veel stedelijke initiatieven om een actief adviserend en begeleidend beleid te voeren inzake leegstand. De meeste acties zijn gericht op de activering van leegstaande handelspanden. Maatregelen zijn onder meer: begeleiding en overtuigen van eigenaars voor tal van acties in het kader van winkelcentrummanagement (bijvoorbeeld bestikking en tijdelijke invulling van handelspanden) en begeleiding van potentiële ondernemers naar geschikte leegstaande handelspanden. Tabel dertien geeft een overzicht van de verschillende maatregelen die de centrumsteden nemen.

Stad	Bouwadvies	Winkelcentrum-management (o.a. bestikking, tijdelijke invulling en begeleiden van ondernemers naar geschikte leegstaande panden)	Begeleiding eigenaars van panden	Aanschrijfbeleid + infofolder	Proactief ontwerpen onderzoek	Andere acties
Aalst	X	X				X
Antwerpen	X	X	X		X	X
Brugge			X			
Genk	X	X				
Gent	X			X	X	
Hasselt	X					
Kortrijk		X			X	
Leuven		X				
Mechelen						X
Oostende		X		X		X
Roeselare				X		
Sint-Niklaas	X			X		
Turnhout		X				X

*Tabel 13
Overzicht
acties
advies en
begeleiding*

Uit de gesprekken met de stedelijke administraties blijken geen opmerkelijke knelpunten. Toch blijken sommige eigenaars moeilijk te overtuigen om hun pand ter beschikking te stellen voor een tijdelijke invulling of bestikking⁴ van hun etalage. Specifiek in Oostende werd bovendien opgemerkt dat informatieve bestikking veeleer een verwaarloosbaar effect heeft. De begeleiding van potentiële ondernemers naar leegstaande panden blijkt over het algemeen goed te verlopen. Het werkt positief omdat eigenaars een duwtje in de rug krijgen om hun pand toch te verhuren of te verkopen. Dit is dus vooral effectief bij eigenaars die twijfelen om te verkopen of te verhuren.

Ook rond wonen worden enkele acties ondernomen. Zes steden organiseren drie uur gratis bouwadvies inzake duurzaam (ver)bouwen. Uiteraard is deze actie niet direct gelinkt aan leegstand, maar het kan wel ingezet worden voor leegstaande panden waar (kleine) renovatiewerken nodig zijn om ze terug verkoop- of verhuurbaar te maken. Daarnaast implementeert Brugge vanaf januari 2014 de begeleiding van eigenaars van

⁴ Wanneer een etalage bestikkert wordt, wordt deze vaak voorzien van informatieve stickers met premiemogelijkheden of andere voordelen van het pand. Er bestaan ook formules waarbij de ramen van een pand een mogelijke inrichting van het pand simuleren.

leegstaande woningen en gebouwen. Het doel is om mensen te begeleiden in het activeringstraject en dus samen met hen de mogelijkheden van hun pand na te gaan. In Antwerpen gebeurt dit reeds via een netwerk van makelaars. In Gent, Oostende, Roeselare en Sint-Niklaas is er tot slot ook een informatieverlening in de vorm van een aanschrijfbeleid. Concreet trachten ze eigenaars van leegstaande panden te informeren over de verschillende mogelijkheden om hun pand te valoriseren zoals verhuur via een sociaal verhuurkantoor. Dit gebeurt op verschillende manieren gaande van aparte briefwisseling tot het bijvoegen van een informatiefolder bij de kennisgeving van inventarisatie. Tijdens de interviews werd aangegeven dat het aanschrijfbeleid slechts een beperkt effect heeft, maar volgens de respondenten toch de moeite loont.

Overkoepelend wordt er in Antwerpen en Gent proactief ontwerpend onderzoek uitgevoerd. Er wordt vandaag dus reeds nagedacht over sites die in de toekomst leeg komen te staan. Men gaat dus niet wachten tot het moment dat een site een ontwikkelingsvraag kent, maar men gaat hierop anticiperen. Op die manier wordt getracht om leegstand en verkrotting te vermijden. Dit instrument wordt wel (nog) niet systematisch ingezet. Voornamelijk bij private projecten wordt het nog te vaak ad hoc gebruikt. De 'inrichtingsstudie' gehanteerd in Kortrijk is een gelijkaardig instrument dat vooral wordt ingezet voor stadsontwikkelingsprojecten met vele actoren. De studie moet ervoor zorgen dat er gewerkt wordt met een gezamenlijk doel voorop en dat er een gezamenlijk ontwikkelingskader ontstaat. Deze instrumenten werken omdat ze vanaf de start bepaalde klijtlijnen uitzetten voor ontwikkeling waardoor een kwalitatief project kan ontstaan. Toch blijkt niet elke eigenaar of ontwikkelaar steeds bereid om in het (onderhandelings)traject te stappen.

Enkele andere interessante maatregelen die in steden werden genomen zijn:

- Aalst en Antwerpen: Voorzien van bouwvergunning nieuwbouw als voorwaarde bij verlening van sloopvergunning
- Antwerpen: Het team Investdesk biedt advies en ondersteuning voor bedrijven die een vaste of tijdelijke locatie zoeken. (<http://www.ondernemeninantwerpen.be/advies-en-ondersteuning/vind-een-geschikte-locatie>)
- Mechelen: 'Vijf voor twaalf monumenten'. De dienst Monumentenzorg stimuleerde eigenaars van monumenten die reeds lang te koop stonden om deze open te stellen voor het publiek tijdens de open monumentendag. Op deze manieren konden alsnog enkele panden verkocht worden.
- Oostende: Samenwerking met de Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM). Concentraties van leegstand worden gemeld aan de SHM waardoor deze potenties voor herontwikkeling kan nagaan en eventueel kan overgaan tot aankoop van de panden.
- Turnhout: Aansporen tot opkuis onbebouwde percelen. De dienst gemeenschapswachten spoort eigenaars aan om onverzorgde percelen op te kuisen. Vaak zijn deze percelen onderhevig aan sluikestorters, woekereend onkruid ... en beïnvloeden ze de beeldkwaliteit van de buurt. Door aanhoudende stimuli om deze op te kuisen kon men de afgelopen jaren het aantal problematische percelen terugdringen tot tien. De eigenaars van deze percelen

hebben echter nog steeds een jaarlijkse aansporing nodig om over te gaan tot opkuis.

4.3.4 Voorbeeldprojecten

Via projectmatig werken tracht men in verschillende steden als stad ook een voorbeeldfunctie op te nemen. Volgende soorten projecten kunnen onderscheiden worden:

- Projecten om leegstand structureel aan te pakken:
 - o Stadsontwikkelings- en herbestemmingsprojecten
 - o Algemeen ruimtelijk beleid gericht op hergebruik (Leuven)
- Projecten met als doel de heropwaardering van een bepaalde wijk/buurt door puntsgewijze aanpak en stimuleren van privaat initiatief
 - o Project stedelijke woonkavels (Gent)
 - o Stadskavelproject (Kortrijk)
 - o Krottenbeleid AG Vespa (Antwerpen)
 - o Prikkelproject (Aalst)
 - o Opwaardering commercieel gebied (stationsstraat) (Sint-Niklaas)
- Projecten met als doel leegstandstandsrisico's vermijden
 - o Tijdelijk gebruik eigen patrimonium (Gent, Antwerpen)

4.3.4.1 Structurele aanpak van leegstand

Via een eerste soort van projecten trachten steden leegstand op een structurele manier aan te pakken. Dit wil zeggen dat leegstand op een integrale en allesomvattende manier wordt aangepakt. Dit kan zowel gebiedsdekkend zijn, als toegespitst op een bepaalde site. Een uitgesproken voorbeeld hiervan is stadsontwikkeling met herbestemming van leegstaande, verwaarloosde en/of sterk verouderde sites. Dit soort projecten wordt apart besproken onder onderdeel 4.4 Projecten voor re-activatie en herbestemming.

Een structurele aanpak van leegstand kan ook ingebed zijn in het ruimtelijk beleid. De aanpak in Leuven is een voorbeeld hiervan. De structurele gebiedsdekkende aanpak van leegstand komt eerder voort uit de gemaakte beleidskeuzes dan uit projectmatig werken. Concreet werd het algemeen ruimtelijk beleid gericht op hergebruik en herbestemming eerder dan op het aansnijden van greenfields. Deze manier van werken impliceert dat het leegstaand patrimonium zoveel mogelijk gereactiveerd moet worden om tegemoet te komen aan de vastgoedvraag. Dit uit zich uiteraard in de talrijke stadsontwikkelingsprojecten waar de stad in betrokken is.

4.3.4.2 Opwaardering door puntsgewijze aanpak

Een tweede manier waarop steden 'het goede voorbeeld geven' is door een puntsgewijze aanpak van leegstand. Een stad kan immers nooit zelf alle leegstand opkopen. Hierdoor moeten ook private actoren aangezet worden om leegstand (en

verkrotting) weg te werken. In Aalst werd aangegeven dat zulke, vaak buurtgebonden aanpak veel verder gaat dan een (ver)bouwproject. Het vereist ook imagebuilding, het aanwakkeren van een positief imago van de buurt. Voorbeelden



Projecten die zich voornamelijk toespitsen op panden zijn er onder meer in Gent, Kortrijk, Antwerpen en Aalst. In Gent en Kortrijk heeft men een gelijkaardig project om verkrotte en leegstaande panden in de stad weg te werken. Concreet koopt men deze probleem panden met als doel ze te slopen. Vervolgens biedt men de gronden als betaalbare bouwgrond aan, aan jonge gezinnen. In Gent worden de gronden gesloopt en verkaveld door SOGent. Om de architecturale kwaliteit te vrijwaren wordt er gewerkt met een architectenpoel. Dit wil zeggen dat kopers moeten samenwerken met één van de door SOGent geselecteerde architecten. In Kortrijk wordt het project getrokken door SOK (stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk). Ook hier wordt er gewerkt met een architectenpoel. Verschillend is wel dat kopers zelf nog instaan voor de sloop van het pand.

*Figuur 3
Simulatie
woningen
Prikkelprijs
(B
architecten,
2013)*

Naast gebouwen
wordt ook de
opwaardering van het
openbaar domein
gezien als een steeds
belangrijk instrument



tegen leegstand. Steden willen hiermee bepaalde buurten opnieuw aantrekkelijk maken waardoor ook leegstand verdwijnt. Dit gebeurde recent expliciet in Sint-Niklaas. Het commercieel gebied (Stationsstraat) kent de laatste jaren een hoge leegstand van handelspanden ten gevolge van de bouw van het Waasland Shoppingcenter. Met behulp van een marketingplan tracht de



stad dit proces om te keren. Een belangrijk onderdeel was de winkelsfeer te verbeteren door de herinrichting van het openbaar domein. Wanneer de Stationsstraat dus visueel aantrekkelijker wordt, zullen consumenten het gebied aantrekkelijker vinden en volgt er interesse van de handelaars. De heraanleg vond plaats van september 2012 tot september 2013. Ruim twee maanden na de werken lijkt de leegstand te zijn afgenomen. Voor echte conclusies is het evenwel te vroeg.

4.3.4.3 Leegstandrisico's vermijdend werken

In verschillende steden is er steeds meer aandacht voor tijdelijk gebruik in afwachting van projectontwikkeling. Een voorloper hiervan is de stad Gent en SOGent. Deze passen niet enkel tijdelijk gebruik toe op projectsites, maar trachten dit ook te doen voor hun eigen patrimonium zoals dit bijvoorbeeld ook gebeurt in Antwerpen voor moeilijk te plaatsen functies zoals daklozenopvang en klaslokalen.

Figuur 6
Tijdelijk
gebruik
Figuur 5
Stations-
straat Sint-
Niklaas
(Grontmij,
2012; PVL,
2013)

De stad Gent en SOGent hanteren een stappenplan om hun (tijdelijk) patrimonium tijdelijk een invulling te geven. Dit doet men niet zozeer vanuit hun 'voorbeeldrol' naar private eigenaars, maar meer om nefaste leegstandsgevolgen te vermijden. Desondanks kunnen deze acties stimulerend werken. Volgende stappen worden onderzocht per pand:



3. Indien

1. Kan een pand gebruikt worden als noodwoning of voor tijdelijke bewoning? Eventueel kan SOGent enkele middelen vrijmaken om woningen aan te passen aan de Vlaamse wooncode. Er is samenwerking met de dienst wonen om potentiële tijdelijke bewoners te linken aan een pand.

2. Indien wonen geen mogelijkheid is: Kan het pand een tijdelijke invulling krijgen vanuit de ruimtebehoefte van een vzw?

een vzw geen



mogelijkheid is: Biedt een anti-kraakfirma een oplossing?

Wanneer er op deze manier geen oplossing gevonden wordt, wordt het pand dichtgeslagen. Op die manier tracht de stad krakers te voorkomen. Dit is hoofdzakelijk van toepassing voor panden die er heel slecht aan toe zijn en vaak omwille van veiligheidsredenen niet meer in gebruik genomen kunnen worden.

Deze methodiek wordt door de stad en door SOGent als positief geëvalueerd. Desondanks zijn sommige gebruiksvormen vaak bij voorbaat uitgesloten. Vooral tijdelijk wonen vormt een probleem omwille van de brandveiligheid. Niet alleen zijn bijvoorbeeld kantoorgebouwen niet conform de eisen, ook de brandweer is vaak niet akkoord met een tijdelijk gebruik omdat dit een ernstig veiligheidsrisico vormt bij interventies.

De stad Gent speelt ook een belangrijke voorbeeldrol inzake tijdelijk gebruik van (toekomstige) projectsites in afwachting van ontwikkeling. Dit zorgt er niet alleen voor dat leegstandsgevolgen zoals krakers, sluikstorten ... verminderen, maar ook dat een gebied opnieuw kenbaar wordt bij het grote publiek. De omgeving maakt opnieuw kennis met de site en de kwaliteiten ervan. Dit zorgt voor een hogere binding met het project en ook voor minder weerstand. Dit past dus volledig in een meer participatieve houding die aangenomen wordt bij stadsontwikkeling. Een voorbeeld is het project 'oude dokken'. Vzw DOKGent organiseert er het tijdelijk gebruik en vormde de oude dokken om tot een bruisende en gezellige ontmoetingsplek die een voedingsbodem vormt voor kleine concerten, exposities, sport, terras, strand Dit blijkt een succes.

Tijdelijk gebruik, zeker van projectsites, kan ook nefaste gevolgen hebben. De buurt leert bepaalde tijdelijke activiteiten en functies kennen en zijn vaak vragende partij om dit te behouden. Al te vaak vormen de tijdelijke functies geen onderdeel van het project, maar weerspiegelen ze wel prangende noden van de buurt. Op dat moment dringt herlocatie van 'het tijdelijke' zich op.

4.4 Projecten voor re-activatie en herbestemming

4.4.1 Stadsontwikkelings- en herbestemmingsprojecten

4.4.1.1 Publieke (versus) – private projecten

Er zijn de laatste jaren tal van stadsontwikkelingsprojecten opgestart en uitgevoerd. Vele ervan omvatten een herbestemmingsprogramma of reactiveren gebouwen die al enige tijd leegstonden. Er is kan hierbij een onderscheid gemaakt worden tussen:

- Complexe stadsontwikkelingsprojecten:
 - o Grootschalige stadsontwikkelingsprojecten vanuit stedelijk initiatief, met stad in de regierol en als voornaamste grondeigenaar.
 - o Stadsontwikkelingsprojecten, vaak in PPS-constructie. De stad is een belangrijke partner, maar meestal wordt de regierol door een andere actor opgenomen.
- Kleinschalige herbestemmingsprojecten, meestal vanuit privaat initiatief. Kleinere sites, vaak louter private ontwikkeling of slechts beperkte ontwikkeling publiek domein.

De mate waarin de types van projecten voorkomen in de centrumsteden verschilt. Sommige steden zoals Antwerpen, Gent en Leuven zijn zeer actieve (mede-) ontwikkelaars terwijl een stad als Brugge een minder actieve rol speelt. De private markt pikt er potentiële projecten vanzelf op waardoor stedelijke ontwikkelingsprojecten in het kader van herbestemming niet nodig zijn.

4.4.1.1.1 HERBESTEMMING BIJ STADSONTWIKKELINGSPROJECTEN

Stadsontwikkelingsprojecten kunnen sterk in omvang verschillen. Er zijn de grootschalige complexe stadsprojecten, maar ook kleinere projecten die al dan niet ontstaan vanuit publiek initiatief, maar waar de stad steeds een belangrijke rol in opneemt. Meestal wordt er een PPS-constructie opgezet en is de stad dus één van de partners en/of ontwikkelaars van het project.

- **Stedelijke regie:** Komt voornamelijk voor bij grotere projecten die vaak een heel (nieuw) stadsdeel/grotere site omvatten. Hoewel de stad niet als enige ontwikkelaar optreedt, heeft deze wel een belangrijke financiële inbreng (meestal (mede-)eigenaar). Hierdoor heeft de stad een belangrijke en sturende invloed.
- **Stad als partner:** De stad kan ook een partnerrol aan nemen, maar de regie overlaten aan een private of andere publieke actor. De stad gaat dan voornamelijk inspraak hebben in het kader van de verdediging van de maatschappelijke belangen, goede ruimtelijke ordening De invloed is uiteraard groter voor het te ontwikkelen gedeelte openbaar domein.
- **Plan-opmakende en vergunningverlenende bevoegdheid:** De stad neemt stevast een plan-opmakende en vergunningverlenende rol op in stadsontwikkelingsprojecten. Hierdoor kan ze toch steeds een beïnvloedende rol spelen, ook wanneer ze geen grondpositie kan innemen.

Er zijn tal van voorbeelden van stadsontwikkelingsprojecten die direct, dan wel indirect de leegstandsproblematiek aanpakken. Uiteraard is leegstand niet steeds een hoofddoel. Sommige stadsontwikkelingsprojecten, zoals de herontwikkeling van een stationsomgeving, streven bijvoorbeeld de opwaardering na van een verouderd en vaak inefficiënt stedelijk gebied zonder dat er daarom ook een leegstandsproblematiek aanwezig is. Voorbeelden waar leegstand wel uitgesproken aanwezig is, zijn o.a. het Eilandje, Antwerpen; C-mine en Stadsproject Thor, Genk; Waalse Krook, Gent; Vaartkom, Leuven; en Turnova, Turnhout ...

4.4.1.1.2 PRIVATE HERBESTEMMINGSPROJECTEN

Kleinere, private herbestemmingsprojecten vormen in de centrumsteden een dagelijkse praktijk. Meestal resulteren zulke projecten in een reconversie naar wonen. De rol die de stad opneemt, is hoofdzakelijk een begeleidende en adviserende rol in het kader van hun plan-opmakende en vergunningverlenende bevoegdheid. De lijnen voor ontwikkeling worden dus vastgelegd door de stad.

De manier waarop deze rol wordt opgenomen verschilt van stad tot stad en is sterk afhankelijk van de stedelijke context. De meeste steden zijn vraagvolgend. Slechts in beperkte gevallen wordt er proactief nagedacht. Dit gebeurt onder meer in Gent d.m.v. het RUP Stedelijk wonen en in Sint-Niklaas met het Masterplan Lindenstraat. Het RUP stedelijk wonen is een thematisch RUP dat 130 gebieden van de stad omvat. In het

kader hiervan werd de stad systematisch gescreend op gebieden die een woonfunctie kunnen krijgen. Met dit RUP worden deze plekken herbestemd naar wonen en worden tegelijkertijd ontwikkelingsrichtlijnen vastgelegd. Het Masterplan Lindenstraat omvat een visie voor de vele textiel fabriekjes die leeg komen te staan. Door nu een RUP op te maken worden reeds richtlijnen vastgelegd voor de verdere ontwikkeling. Het initiatief voor herontwikkeling moet evenwel nog steeds vanuit de private markt komen. De rol die de stad opneemt, is ook afhankelijk van de aanwezigheid van een typisch patrimonium. In Brugge is er bijvoorbeeld een intense samenwerking tussen de dienst Ruimtelijke Ordening en de dienst Unesco (erfgoed) in het kader van vergunningverlening om de leefbaarheid en bewoonbaarheid van de stad te bewaren. Erfgoedprojecten resulteren dan ook meestal in een succes, al duurt het soms jaren voor het daadwerkelijk gerealiseerd is. Steevast wordt er een informele en vertrouwelijke aanpak gehanteerd om de ontwikkelaars te overtuigen van de beleidsdoelstellingen en de eraan gekoppelde randvoorwaarden. Een vergelijkbare aanpak is er in Mechelen door middel van een sterke focus op de begeleiding van renovatieprojecten van erfgoed. Een interessant project was de begeleiding van de reconversie van de Minderbroederskerk (niet beschermd) naar het hotel: 'Matin's Patershof'. Dit wordt ervaren als een erg succesvol project omdat, ondanks de niet beschermde status, het karakter van de kerk en de religieuze elementen bewaard bleven.

Andere succesvolle voorbeelden van kleine herbestemmingsprojecten zijn de oude gevangenis en het Clarissenklooster in Hasselt. De oude gevangenis werd omgevormd tot de rechtsfaculteit van de Universiteit Hasselt, het Clarissenklooster tot serviceflats. De projecten zijn succesvol omdat de geschiedenis van de gebouwen bewaard is gebleven. De ziel en de eigenheid van de panden komt ook terug en wordt versterkt door het huidige gebruik. De stad had hier als rol om de noden van bepaalde groepen samen te brengen met een gebouw, maar kon dit wel louter binnen de bevoegdheden als plan-opmakende

*Figuur 7
Martin's
Paterhof -
Mechelen
(Martin's
Patershof,
2013)*



en vergunningverlenende instantie.

4.4.1.2 Moeilijkheden bij stadsontwikkeling en herbestemming

4.4.1.2.1 GEEN COHERENT OVERZICHT VAN POTENTIËLE HERBESTEMMINGSGEBIEDEN

Sites voor herbestemming zijn vaak niet systematisch in kaart gebracht. Leuven deed dit bijvoorbeeld wel in het kader van het GRS en Gent in het kader van het RUP Stedelijk wonen. In andere steden gaat men voornamelijk voort op eigen kennis. De stedelijke administraties geven aan dat de leegstaande sites, zoals brownfields, gekend zijn en dat ze weten wanneer bepaalde grotere gebouwen leeg komen te staan. Desondanks is het niet altijd even duidelijk welke sites en gebouwen in aanmerking komen voor herontwikkeling omdat het overzicht ervan ontbreekt en de leegstandsregisters hiervoor ontoereikend zijn. Zelfs in Leuven gaf men aan dat de private markt nog steeds ongekende gebieden toereikt. Bijgevolg kan er ook niet nagegaan worden in hoever de beschikbare oppervlakte voor herbestemming en –ontwikkeling ingezet kan worden als bouwpotentieel. Zoals reeds gesteld is het bouwpotentieel van onbebouwde percelen samen met te ontwikkelen gebieden belangrijkere beleidsinformatie voor de meeste steden dan individuele structurele leegstand.

4.4.1.2.2 PROBLEMEN I.V.M. PROCES- EN PROJECTMANAGEMENT

Onder deze categorie vallen de vaak voorkomende knelpunten van stadsontwikkelingsprojecten. Steden laken onder meer het gebrek aan inzicht in procesmanagement van private ontwikkelaars en het gebrek aan kennis van het stedenbouwkundig vocabularium. Door het gebrek aan procesmanagement krijgen verschillende andere factoren, zoals tegenstrijdige belangen en buurtprotesten, een grotere kans om een project te vertragen of klem te zetten voor een langere tijd.

Een ander probleem stelt zich wanneer de stad geen grondpositie kan innemen. De rol van de stad wordt dan vaak erg beperkt. Dit kan moeilijkheden opleveren bij de verdediging van de maatschappelijke belangen.

Een gebrek aan procesmanagement kan ook leiden tot conflictsituaties over bijvoorbeeld opgelegde lasten aan de projectontwikkelaar. Hoewel het steeds zoeken is naar een consensus, is dit proces eenvoudiger wanneer vanaf het begin het traject en de voorwaarden duidelijk zijn aangegeven.

4.4.1.2.3 HERBESTEMMINGSPROBLEMEN DOOR ARCHITECTUUR, RUIMTE OF PROGRAMMA

Projectontwikkelaars wensen soms bepaalde types vastgoed te ontwikkelen die volgens enkele respondenten minder geschikt zijn voor een bepaalde locatie. Er is bijvoorbeeld een grote ontwikkelingsvraag van commerciële panden in bijna alle projecten. Dit is niet rationeel in een veranderende retailmarkt met een tendens naar compactere winkelgebieden en het huidige overaanbod aan handelspanden. Hoewel commerciële panden meer opleveren voor ontwikkelaars zijn deze dus niet steeds geschikt. Een bijkomend knelpunt is dat sommige oude BPA's commerciële ruimte op de benedenverdieping verplichten. Dit is vandaag achterhaald.

In de tweede plaats is een bepaald patrimonium moeilijk te herbestemmen:

- Religieus patrimonium: Kerken

In bijna alle centrumsteden werd aangegeven dat de herbestemming van kerkgebouwen een moeilijke oefening wordt. Een respondent gaf aan dat het bisdom eerder rigide is tegenover niet religieuze functies. Het kerkenplan moet een belangrijk vertrekpunt vormen om (toekomstige) leegstand van het religieus patrimonium aan te pakken. De samenwerking verloopt echter moeizaam.

Problemen zijn:

- Concrete uitspraken voor herbestemming blijven uit
- Niet alle patrimonium wordt opgenomen. Er kan vrij eenvoudig beslist worden om bepaalde types en/of gebouwen buiten beschouwing te laten.
- Langdurig traject dat veel vertraging oploopt.

Ter ondersteuning voor herbestemming van religieus erfgoed werd binnen het CRKC een cel Onroerend Erfgoed opgericht. Deze houdt zich in de eerste plaats bezig met de opmaak van een databank van inspirerende herbestemmingsprojecten, ondersteuning en begeleiding van herbestemmingsprojecten, vormingen en lezingen en de opmaak van een inventaris van de parochiekerken in Vlaanderen als basis voor het parochiekerkenplan.

- Beschermde monumenten:

Vele beschermde panden zijn interessant voor restauratie, maar dit is enorm duur. Hierdoor is er maar weinig interesse en dreigt langdurige leegstand. Een bijkomend probleem is de afstemming tussen de erfgoedwaarde en het programma dat een ontwikkelaar wil realiseren. Een consensus zoeken tussen behoud en nieuwbouw is vaak moeilijk. Wel werd er bijvoorbeeld aangegeven in Gent, dat het aangewezen is dat de stedelijke diensten op één lijn zitten. Wanneer het beleid rond onroerend erfgoed dan ook werkelijk gecommuniceerd wordt, wordt het voor ontwikkelaars veel sneller duidelijk dat ze bepaalde projecten aan anderen moeten overlaten die wel affiniteit hebben met het erfgoedkarakter.

Een probleem voor zowel beschermde monumenten als andere panden zijn de steeds hogere eisen inzake duurzaamheid. In de toekomst komen er in verschillende steden richtlijnen rond klimaat-neutraliteit bij renovatie en nieuwbouw. Dit gaat een enorme impact hebben omdat zowel renoveren als het alternatief 'sloop en nieuwbouw' enorme investeringen vergt. Een nieuwbouwproject op een braakliggende grond zal dan ook goedkoper zijn.

Tot slot is het soms moeilijk tot onmogelijk om een nieuwe functie te implementeren in een bestaand gebouw omdat dit gewoon niet geschikt is daarvoor. Wanneer het pand bovendien beschermd is, dreigen renovatie of restauratieprojecten enorm veel tijd in beslag te nemen omwille van de specifieke sectorale wetgeving en richtlijnen.

4.4.1.2.4 FINANCIËLE PROBLEMEN

Herbestemming en hergebruik hebben als algemeen nadeel dat het meer kost dan nieuwbouw. Verschillende kosten, zoals bodemsaneringskosten, brengen dan ook de rendabiliteit van het project in gevaar. Daarenboven blijken sommige ontwikkelaars

reeds een te hoge prijs betaald te hebben voor de site. Vaak zijn er dan ook maar drie mogelijkheden:

- Als stad een 'maatschappelijke kost' dragen om een kwalitatief project te realiseren,
- Een hogere densiteit toelaten dan eigenlijk wenselijk is zodat de rendabiliteit stijgt,
- Het project niet toelaten in de voorgestelde vorm, vaak leidt dit tot impasse.

De gemeentelijke begrotingen staan steeds meer onder druk. Dit maakt het moeilijker voor steden en gemeenten om sites, of delen ervan, aan te kopen. Wil de stad een grondpositie innemen, dan is deze steeds meer afhankelijk van fondsen van hogere overheden. Wanneer de stad geen financiële inbreng heeft in het project, is het veel moeilijker om een regierol op te nemen of om bepaalde eisen in het kader van het maatschappelijk nut te stellen. Een ander gevolg is dat kleinere stedelijke projecten, zoals renovatie van het eigen patrimonium, vertraging oplopen.

4.4.1.2.5 REGELGEVING EN PROCEDURES

Verskillende procedures, regelgevingen en taakstellingen van specifieke overheidsinstellingen maken het soms moeilijk om tot herbestemming te komen. Enkele opgemerkte knelpunten zijn:

- De aankoop van gebouwen door andere overheden. Vaak zijn gebouwen in eigendom van hogere overheden interessant voor stadsontwikkeling. Deze aankopen blijkt niet eenvoudig. Vanuit de steden wordt aangegeven dat de procedures van het aankoopcomité veel tijd in beslag nemen. Om dezelfde reden verlopen onderhandelingsprocessen vaak moeizaam. Bij de Regie der Gebouwen, die vaak gebouwen wil verkopen aan lagere overheden, laakt men de vaak langdurige trajecten om een pand aan te kopen of te onteigenen. De concurrentiepositie van steden is vaak laag omdat ze zich moeten houden aan een schattingsverslag. Daarom wil men vaak overgaan tot onteigening. Het komt echter voor bij legislatuurovergangen dat een nieuw beleid bepaalde projecten afstoot. Dit wordt maar zelden gemeld waardoor gebouwen soms langer ongebruikt blijven dan noodzakelijk.
- Onteigenen wordt steeds moeilijker: Voornamelijk het algemeen onteigeningsbelang aantonen blijkt problematisch. Argumenten zijn vaak niet voldoende gemotiveerd en sluitend om beroepen te kunnen doorstaan.
- De stedelijke administratie heeft onvoldoende mankracht om knelpunt dossiers aan te pakken.
- Vlaanderen hanteert erg strikte subsidievoorwaarden. Daarenboven zijn er steeds langere wachttijden en mag er in het geval van subsidies in het kader van onroerend erfgoed niet gestart worden met de werken voor de subsidies zijn toegekend. Dit zorgt voor verliestijden.
- Samenwerking met de POM in het kader van herbestemming van bedrijventerreinen verloopt volgens verschillende respondenten binnen de centrumsteden soms minder goed. Omdat het moeilijk is om extra bedrijfsgronden te creëren, trachten POM's de reeds bestaande gronden zoveel

mogelijk te bewaren. In praktijk leidt dit soms tot frustraties bij enkele stedelijke administraties omdat er tegenkantingen komen en negatief advies wordt gegeven op projecten.

4.4.1.3 Decretale instrumenten ter ondersteuning van projecten

Overheden beschikken over enkele welgekende decretaal verankerde instrumenten om leegstaande panden te betrekken in hun projecten:

- Onteigening: opgenomen in de codex Ruimtelijke ordening, het decreet Ruimtelijke economie en het decreet van 19 april 1995 houdende de maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- Recht van voorkoop: opgenomen in de codex RO
- Recht van terugkoop en recht van wederovername: opgenomen in het decreet Ruimtelijke economie

4.4.2 Ontwikkeling door andere publieke actoren

4.4.2.1 Agentschap Ondernemen en OVAM: bedrijvigheid en bodemvervuiling

Het Agentschap Ondernemen en OVAM zijn veelal betrokken bij de herontwikkeling van brown- en blackfields. Het Agentschap Ondernemen doet dit in het kader van zijn activeringsbeleid. Het neemt o.a. de begeleiding en administratieve ondersteuning op zich bij brownfieldconvenanten. Daarnaast heeft het ook diverse subsidiemogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid en de sanering van (bedrijfs)gronden. OVAM is voornamelijk actief bij bodemonderzoek en sanering. Het beschikt hiervoor over diverse alternatieve financieringskanalen in de vorm van sectorale fondsen. Daarnaast investeert OVAM ook in beleidsontwikkeling en projecten gerelateerd aan leegstand van bedrijfsgebouwen.

Activiteiten van OVAM inzake bodemvervuiling:

- Participeren in internationale, grensoverschrijdende projecten inzake bodemverontreiniging
- Regionale projecten: bodemonderzoeken en saneringen
- Participeren in brownfieldconvenanten: OVAM is vaak de sanerende actor indien er vrijstelling van saneringsplicht werd verleend aan de eigenaar en OVAM ambtshalve de sanering moet uitvoeren.
- Beleid rond woonzones: eigenaars van mogelijke verontreinigde gronden moeten bij verkoop een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren. OVAM ontwikkelde een eigen beleid d.m.v. woonzones. Concreet selecteert OVAM woonzones op basis van een OVAM databank met potentieel verontreinigde sites, gegevens uit bodemonderzoeken, inventarisatiestudies en informatie van gemeenten. Per woonzone wordt een globaal bodemonderzoek uitgevoerd, gefinancierd door OVAM en/of de gemeente. Indien er tot sanering moet overgegaan worden, gebeurt dit door en op kosten van OVAM.
- Complexe verontreinigingsprojecten: Dit zijn gehelen van twee of meer bedrijfspervenken waar er een perceeloverschrijdende verontreiniging voorkomt en meerdere saneringsplichtingen zijn. OVAM brengt de partijen samen en

tracht een gezamenlijk onderzoeks- of saneringsconcept te ontwikkelen en uit te voeren.

Beleid en projecten door OVAM: In samenwerking met het Agentschap ondernemen tracht OVAM te investeren in verlaten bedrijfsgebouwen en –terreinen. De focus van OVAM ligt op kwaliteitsopbouw van materiaalkringlopen gekoppeld aan flexibel en dynamisch bouwen en renovatie van bestaande bedrijfs- en kantoorgebouwen. OVAM biedt in dit kader bedrijven ook ondersteuning aan op diverse vlakken, bijvoorbeeld rond eco-efficiëntie.

4.4.2.2 Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij

De POM's hebben inzake leegstand een drieledige rol:

- Activeringsteams, i.s.m. het agentschap ondernemen
- Diverse rollen bij herontwikkeling van verouderde en nieuwe bedrijventerreinen
- Afleveren attesten opschorting leegstandsheffing voor leegstaande, niet verwaarloosde bedrijfsgebouwen (één jaar)

Het project 'activeringsteams' heeft als doelstelling om onbenutte bedrijventerreinen op de markt te brengen door middel van onderhandeling met de eigenaars. De aanpak verschilt van situatie tot situatie. Indien de eigenaar niet op de hoogte was van de bestemming van zijn eigendom, volstaat vaak een melding om de grond te activeren. Andere situaties, bijvoorbeeld wanneer de grond een financiële reserve is of aangekocht is als investering, moeten haalbaarheidsstudies en/of een plan van aanpak eigenaars toch kunnen overtuigen. Hierdoor worden projecten vaak erg arbeids- en kostenintensief. Daarom worden de te activeren gebieden ook geselecteerd op basis van hun grootte. De POM Oost-Vlaanderen hanteert bijvoorbeeld de grens van 5000 m². Een bijkomende vaststelling is dat de methodiek niet steeds succesvol is. Vaak zijn eigenaars moeilijk te overtuigen, zeker wanneer er slechts één of twee grootgrondbezitters betrokken zijn in de te activeren zone. In de West-Vlaamse context, waar de eigenaarssituatie van gronden erg versplinterd is, kent de methodiek meer succes.

De POM is in de tweede plaats betrokken bij diverse projecten inzake de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Deze rol verschilt van provincie tot provincie en van project tot project. De POM's van Antwerpen en Vlaams Brabant gaan zelf optreden als ontwikkelaar. Dit wil zeggen dat ze een interessante site aankopen, slopen, aanleggen, verkopen en beheren. De enige voorwaarde is dat de projecten rendabel (minstens break-even) zijn. Andere POM's werken hoofdzakelijk faciliterend. Dit kadert enerzijds in het project van de activatieteams, anderzijds in samenwerking met een lokale intercommunale. De POM voert in dit kader onder meer haalbaarheidsstudies uit en stelt een plan van aanpak op.

Tot slot werd aan de POM's een specifieke bevoegdheid toegekend inzake de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen. Eigenaars kunnen de POM vragen om een verslag op te maken waardoor ze een jaar opschorting van heffing verkrijgen. Dit is enkel van toepassing voor leegstaande, niet verwaarloosde gebouwen.

4.4.2.3 Intercommunale

Er zijn diverse intercommunales opgericht met als kerntaak de ontwikkeling van het grondgebied van de regio. Hoofdzakelijk voeren deze intercommunales projecten uit

inzake verkavelingen en ontwikkelingen van al dan niet vervuilde gronden. Uitgevoerde projecten resulteren zowel in bijkomende ruimte voor bedrijvigheid als voor wonen. Onder andere drie intercommunalen namen enkele specifieke maatregelen inzake leegstand:

IGEMO: Renovatie en herontwikkelingsprojecten. Deze vinden plaats op verouderde, maar centraal gelegen sites met historische waarde. Vaak is er de aanpak van historische grondverontreiniging noodzakelijk.

WVI: Realisatie van woonprojecten en functionele gebouwen voor bedrijvigheid. Dit gebeurt door middel van reconversie van verlaten bedrijfsruimten en te saneren sites. Dergelijke projecten worden opgestart op vraag van de gemeenten. Actieve prospectie blijft uit omwille van het kapitaalintensief karakter.

LEIEDAL: Investeert in de reconversie van bestaande industriële sites, de revitalisatie van oude bedrijventerreinen en het activeren van bedrijfsgronden (i.s.m. POM). Een bijkomend project is 'warmer wonen'. Dit voorziet in de kwaliteitsverbetering van het bestaand woningpatrimonium. Concreet tracht Leiedal te voorzien in geïntegreerde renovatie of vervangbouw van grote aantallen bestaande, maar slechte woningen. De prioriteit ligt bij de private huurmarkt en de kwetsbare doelgroepen.

4.4.3 Tijdelijk gebruik en beheer

Meer en meer wordt een leegstaande site of pand tijdelijk in gebruik genomen. Steden, eigenaars en private bedrijven zien steeds meer de potenties van deze methode in en nemen diverse 'pop-up' initiatieven.

4.4.3.1 Private bedrijven

Er zijn tal van private bedrijven die tijdelijke functies voorzien in leegstaande panden: Camelot, FMT, Interim vastgoedbeheer, Entrakt Allen voorzien ze in tijdelijk wonen en werken. Camelot heeft een bijkomende dienstverlening inzake algemeen beheer en onderhoud d.m.v. de opmaak van een leegstandbeheerplan en leegstandontwikkelingsplan.

Het centrale doel van de dienstverlening is een tijdelijke oplossing bieden om leegstandsrisico's te vermijden in afwachting van verkoop of verhuur. De bedrijven maken zich sterk dat het een aantrekkelijke en maatschappelijk aanvaarde formule is die inspeelt op de economische situatie. Startende ondernemers en jonge koppels/alleenstaanden hebben het immers steeds moeilijker om te huren op de reguliere huurmarkt. Door de geboden formule kunnen deze mensen voordelig, weliswaar tijdelijk, een ruimte huren. Een bijkomend voordeel, specifiek voor creatieve ondernemers en kunstenaars, is het vaak monumentale en opmerkelijke karakter van de panden.

Bepaalde elementen zorgen er wel voor dat tijdelijk gebruik niet altijd een oplossing biedt. Sommige gebouwen kunnen door hun fysische staat niet voldoen aan elementaire veiligheidsvoorschriften en voorzien worden van de nodige nutsvoorzieningen. Aansluitend merken de bedrijven ook op dat sommige eigenaars enkel vanuit financieel oogpunt gemotiveerd zijn. Indien blijkt dat ze door een tijdelijk gebruik de leegstandsheffing niet kunnen ontduiken, gaan ze er vaak niet mee door. Tot slot blijkt ook de regelgeving een belangrijke factor. Concreet maken diverse

(bestemmings)voorschriften, regelgeving inzake woonkwaliteit ... het implementeren van tijdelijk gebruik soms erg moeilijk.

4.4.3.2 Overheid

Zoals eerder aangehaald zijn overheden steeds meer overtuigd van de potenties van een tijdelijk gebruik in kader van de verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van een pand. Het wordt dan ook hoofdzakelijk toegepast inzake leegstaande handelspanden. De projecten in Gent werden reeds eerder besproken, andere voorbeelden zijn Quartier Bricolé in Brugge en Kortrijk Zaaït.

In Brugge startte men in 2009 met het project Quartier Bricolé, een samenwerkingsverband tussen de stad en Tapis Plein vzw. Het project trachtte in de eerste fase (tot 2011) de leegstaande handelspanden van de Lange Straat en de Hoogstraat te reactiveren. Concreet werden de commerciële ruimtes tijdelijk gratis aangeboden aan jonge ambachtelijke ondernemers. Het project was erg succesvol. Niet alleen bracht het een dynamiek op gang, als gevolg ervan namen een aantal jonge ondernemers hun toegewezen pand ook permanent in gebruik. Het project is dus een goed voorbeeld van een aanpak die doormiddel van tijdelijk gebruik tot permanent hergebruik wil komen.

Eind oktober 2013 heeft de stad Kortrijk het project 'Kortrijk Zaaït' opgestart. Het project brengt eigenaars van handelspanden in contact met ondernemers die tijdelijk een handelspand zoeken. Er wordt getracht tot een overeenkomst te komen waarbij het pand tegen een lage prijs ter beschikking wordt gesteld. Het grote voordeel voor de eigenaar is dat hij een vrijstelling verkrijgt voor de leegstandsheffing. Het doel van het project is om panden sneller ook voor lange termijn te verhuren.

Ook (gemeentelijk)overheden detecteren verschillende knelpunten bij het principe van 'tijdelijk gebruik'. Voornamelijk de beperkte medewerking van eigenaars en de brandveiligheid vormen een groot probleem. Daarnaast blijkt ook het beschikbare instrumentarium, hoofdzakelijk beperkt door de regelgeving, niet altijd even geschikt. Dit maakt dat tijdelijk gebruik lang niet altijd mogelijk is. Een voorbeeld hiervan is het statuut van de Regie der gebouwen. Hun opdracht is het faciliteren van overheidsgebouwen, niet het voorzien in een tijdelijk gebruik. Gebouwen kunnen dus moeilijk tot niet gevaloriseerd worden in afwachting van verkoop.

4.4.3.3 Kwaliteit van tijdelijk gebruik

De centrale doelstelling van tijdelijk gebruik en beheer is meervoudig. De formule van private bedrijven die voorzien in tijdelijk beheer is opgebouwd rond het beperken van de leegstandsrisico's. Gemeenten, maar ook eigenaars willen meer doen: ze willen de verkoopbaarheid en/of verhuurbaarheid van een pand verhogen. Potentiële huurder/kopers kijken vaak niet doorheen de 'leegstand'. Een tijdelijk gebruik is dan ook ideaal om het pand in gebruik te zien. Een voorwaarde is evenwel dat het tijdelijk gebruik kwalitatief genoeg is en dat het de potenties van het pand in de verf zet. Dit aspect ontbreekt soms.

5 Onderzoeksvaststellingen

5.1 Inventarisatie

5.1.1 Huidige inventarisatiepraktijk geeft geen overzicht van leegstand

De beschikbare decretaal bepaalde inventarissen bieden lang geen betrouwbaar integraal overzicht van de leegstandssituatie in Vlaanderen. De inventarissen zijn eerder selectief en onvolledig, mede door de gehanteerde procedures wordt een gedeelte van het patrimonium niet gedetecteerd. Daarenboven zijn bepaalde cruciale gegevens om inschattingen te doen over het potentieel inzetbaar onroerend goed afwezig, bijvoorbeeld de beschikbare oppervlakten. ‘Een overzicht verkrijgen’, de inventaris dus voor meer gebruiken dan louter de heffing, wordt echter vaak niet als belangrijk beschouwd binnen de stedelijke context. Toch wordt het voor steden en gemeenten, regio’s, provincies en Vlaanderen steeds belangrijker om een duidelijk en accuraat overzicht te genereren van alle ruimte inzetbaar voor activatie en ontwikkeling. De combinatie van demografische druk en schaarse ruimte maakt een doordacht ruimtelijk beleid dat hergebruik optimaal stimuleert immers meer en meer noodzakelijk. De huidige inventarisatie biedt echter op geen enkele manier de mogelijkheid om hierin te voorzien. Het biedt immers geen overzicht van de bouwcapaciteit en ander potentieel inzetbaar patrimonium. Het leegstandsregister en het ROP zoals dit vandaag bestaat, zijn dan ook niet interessant voor het lokaal beleid. Om een overzicht te genereren van het potentieel inzetbaar patrimonium met aandacht voor de bouwcapaciteit is meer vereist dan inventarisatie, ook interpretatie en ontwerpend onderzoek zijn dan van belang.

5.1.2 Diffuse leegstand wordt vaak niet als problematisch ervaren

Leegstand wordt pas als problematisch ervaren wanneer de gevolgen ervan daadwerkelijk zichtbaar worden. Concreet betekent dit vaak dat leegstand pas een probleem wordt wanneer er concentraties optreden. Een voorbeeld hiervan is geconcentreerde leegstand van handelspanden in het kernwinkelgebied. Voor dergelijke concentraties van leegstand is er geen inventaris nodig. Meestal is dit op basis van algemene terreinkennis wel kenbaar bij de stedelijke beleidsmakers en de administraties. De decretaal verplichte registers worden vaak dan ook enkel bijgehouden omdat het verplicht is en omdat de gekoppelde heffing een bijkomende inkomst betekent voor de stad. Eenzelfde probleem stelde zich bij de opmaak van het ROP (Register Onbebouwde Percelen). Ook dit register werd vaak enkel in het kader van de ontvoogding opgemaakt waarna er niets meer mee werd gedaan.

Wanneer steden toch te maken krijgen met een zichtbare leegstandsproblematiek, ontwerpen ze vaak andere inventarisatie-instrumenten. Een duidelijk voorbeeld is wederom leegstand van handelspanden. Leegstand bij handelspanden wordt veel sneller opgemerkt omdat het meer zichtbaar en vaak meer geconcentreerd voorkomt dan bijvoorbeeld leegstaande woningen. Steden maken echter geen gebruik van de decretale leegstandsinventarissen, maar voorzien vaak een eigen werkinstrument dat voldoet aan hun werkingseisen om de problematiek aan te pakken.

Leegstand in het algemeen wordt dus als weinig problematisch ervaren in de centrumsteden. Op basis van de huidige leegstandsinventarissen blijkt het kwantitatief

inderdaad slechts een beperkt fenomeen. Er moet wel opgemerkt worden dat leegstand niet hetzelfde is als onderbenutting. Onderbenutting wordt ook niet in beeld gebracht door de leegstandsinventarissen.

5.1.3 Kosten voor inventarisatie wegen niet op tegen de financiële baten

Uit het onderzoek blijkt dat de decretale instrumenten (inventaris gekoppeld aan heffing) erg arbeidsintensief zijn voor de stedelijke administraties. Het vergt veel tijd en middelen om op een goede en allesomvattende manier te inventariseren. Bovendien vergt ook de dossieropvolging en de behandeling van bezwaarschriften de nodige personeelsinzet. In verhouding brengt het maar weinig op. De steden en gemeenten krijgen immers een beperkte vergoeding van Vlaanderen: een basis van 100 € + 0,50 € per opgenomen pand. Door de vele vrijstellingen worden maar weinig panden daadwerkelijk belast. Bijkomend zorgen niet correcte en gedateerde kadastrale gegevens en fouten in het bevolkingsregister voor belemmeringen tijdens het inventarisatieproces.

Een bijkomende last wordt bij de steden en gemeenten ervaren inzake de inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen. De inventarisatietaak ligt bij de steden en gemeenten terwijl een heffing op Vlaams niveau wordt geïnd. Hoewel 20% hiervan wordt doorgestort aan de steden en de steden ook bevoegd zijn om een eigen heffing in te stellen, heerst toch de opinie dat de kosten en de baten niet eerlijk verdeeld zijn.

5.1.4 Decretale inventarissen zijn vooral een heffingsinstrument

Het instrument van de leegstandsheffing wordt in het huidige klimaat al te vaak aanzien als een mogelijke inkomstenbron, hoewel zelfs op dit moment de financiële kosten-baten nog niet in evenwicht zijn. De opgemaakte inventaris is dan ook enkel een basis voor de heffing en wordt ook alleen maar met dat doel opgemaakt. Desondanks zou het instrument wel geschikt kunnen zijn voor analyse en onderzoek in het kader van het ruimtelijke beleid. Maar, wanneer dergelijke specifieke kennis noodzakelijk is, gaat men echter andere instrumenten gebruiken zoals niet verplichte inventarissen of valt men terug op eigen verworven terreinkennis. De niet verplichte inventarissen, zoals een leegstandslijst van handelspanden in een kernwinkelgebied, zijn daardoor vaak zeer specifiek en afgestemd op de lokale probleemstelling of motief van de administratie, en hanteren vaak een andere definitie van leegstand. Bovendien concentreren dergelijke op maat gemaakte inventarissen zich slechts op één bepaald type pand.

In tegenstelling tot het decreet grond- en pandenbeleid zijn de decretale bepalingen van het leegstandsdecreet inzake bedrijfsruimten nog strikter gericht op de heffing. Door de vrijstellingen voor opname geeft het instrument geen accurate voorstelling van leegstand in de stad en in Vlaanderen.

5.1.5 Grote verschillen in de manier van inventariseren

Er worden diverse methoden gehanteerd om panden te inventariseren. Deze verschillen van register tot register maar ook onderling tussen de centrumsteden. Bij de opmaak van het leegstandsregister worden drie methoden herkend:

- Administratieve methode
- Veldwerkmethode

- Ad hoc methode

De administratieve en de veldwerkmethode werden met elkaar vergeleken. Hieruit bleek dat de centrumsteden die een administratieve methode gebruiken een significant hoger leegstandscijfer hebben. Vanuit deze optiek lijkt deze methode dus meer accuraat en dus geschikter om te inventariseren. Maar, ook deze methode is niet volledig geschikt. Woningen die zichtbaar leegstaan, maar wel een inschrijving kennen, worden niet opgenomen met de administratieve methode. Bovendien worden met deze methode ook leegstaande gebouwen niet ontdekt.

Voor de opmaak van het Register Onbebouwde Percelen werd een technische richtlijn opgesteld. Desondanks is er nog heel wat onduidelijkheid over de concrete opmaak ervan in GIS. Er zijn diverse technische moeilijkheden, gaande van kaartlagen die slecht op elkaar passen tot verouderde (kadastrale) gegevens.

Uit deze vaststellingen kan besloten worden dat het doel waarvoor de inventaris wordt opgemaakt, een belangrijke impact heeft op de verdere mogelijkheden die het instrument biedt naast de initiële doelstelling. Wanneer projecten en acties opgezet worden of men bijvoorbeeld bijkomend onderzoek wil uitvoeren, komen deze tekortkomingen naar voor. Een voorbeeld is de problematiek rond leegstaande handelspanden. In principe zou men vanuit de leegstandsinventaris een overzicht kunnen genereren. Dit werkt in de praktijk, maar de leegstandsinventaris geeft geen goed overzicht van de handelsleegstandproblematiek omdat:

- (nog) niet structurele leegstand niet is opgenomen, en
- handelsruimten met bewoond woongedeelte zonder aparte toegang niet als leegstand worden aanzien.

De inventaris van Locatus biedt daarom een beter overzicht. Omdat deze inventaris slechts een jaarlijkse update kent, ziet men bij de dienst economie zich echter genoodzaakt om zelf te inventariseren.

Een bevinding is dat er enerzijds wel de behoefte wordt gevoeld om een algemene gestandaardiseerde methode uit te werken voor inventarisatie. Dergelijke methode zou onder meer benchmarking en analyse mogelijk maken. Een dergelijk instrument biedt een overzicht van leegstand en maakt duidelijk waar in de stad zich potentieel inzetbaar onroerend goed bevindt. Anderzijds ervaren verschillende stedelijke administraties de leegstand en zijn context zo verschillend dat ze een generieke methode wantrouwen. Bovendien worden er vragen gesteld bij de kosten – baten van een dergelijke, misschien tijdsintensievere methode die eventueel ook meer personeel vergt. Er is wel interesse in een integraal leegstandsoverzicht, maar de diffuse leegstand die het instrument detecteert, wordt minder als problematisch ervaren. Bovendien worden ook geconcentreerde leegstandsvormen veel sneller door de politiek opgemerkt. De kosten-baten om deze leegstandsvorm aan te pakken ligt bovendien hoger waardoor men eerder personeel en middelen op dergelijke projecten zal willen inzetten.

5.1.6 Blinde vlekken in de decretaal verplichte inventarissen

Er zijn tal van factoren die ervoor zorgen dat de decretaal verplichte inventarissen bepaalde types onroerend goed niet omvatten:

Vrijstellingen voor opname: Het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen kent vrijstellingen voor opname van bepaalde panden. Daardoor geeft de inventaris geen integraal beeld weer van het leegstaand patrimonium op (voormalige) bedrijfssites groter dan vijf are.

Gehanteerde definitie 'leegstand'. Bepaalde types panden vallen buiten de decretale definitie:

- Leegstaande handelspanden in shoppingcenters. Een shoppingcenter heeft één kadastraal perceel. Een opname in het leegstandsregister) is niet mogelijk zolang 50% van de handelsruimte in gebruik is.
- Leegstand onder wonen: Leegstaande handelspanden onder of voor woongedeelten die samen een niet afsplitsbaar geheel vormen en bewoond worden door de voormalige uitbater, worden niet opgenomen op het leegstandsregister.
- Leegstand boven winkels: Door interpretatieruimte in de wetgevingen worden leegstaande woongedeelten boven handelspanden zonder afzonderlijke toegang in de praktijk door de meeste centrumsteden niet opgenomen op het leegstandsregister omdat met uitgaat van een niet afsplitsbaar geheel.

Bestemming van het goed: Gronden die een andere bestemming hebben dan wonen, maar in principe wel geschikt kunnen zijn voor bewoning, worden niet opgenomen in het ROP.

Moeilijk te detecteren en/of te bewijzen: Het is moeilijk om voor bepaalde panden leegstand te detecteren of te bewijzen.

- Appartementen: Leegstaande wooneenheden zijn moeilijk visueel te detecteren. Door controle van het bevolkingsregister gaat het eenvoudiger, maar de kadastrale gegevens omvatten enkel een lijst van eigenaars, niet gelinkt aan een bepaalde wooneenheid.
- Verdoken leegstand: Leegstand kan zich zowel verschuilen achter een administratief statuut als achter een fictief gebruik. Een voorbeeld zijn de leegstaande woningen aangegeven als tweede verblijf die geen gebruik kennen.

Conflicten met andere inventarissen: Structureel leegstaande panden die zich op de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar bevinden. Panden die eerst ongeschikt/onbewoonbaar verklaard zijn, mogen niet meer opgenomen worden op de leegstandsinventaris. Vanuit heffingsperspectief is dit logisch aangezien panden die ongeschikt/onbewoonbaar verklaard zijn, in principe niet meer bewoond mogen worden. Wanneer echter gepeild wordt naar een volledig overzicht van leegstand worden structureel leegstaande panden op deze inventaris niet meegenomen.

5.1.7 Tekort aan afstemming decreten en erin voorziene bevoegdheden

De verschillende decreten kwamen niet op eenzelfde tijdstip, noch vanuit dezelfde sector tot stand. Hierdoor ontbreekt er vaak afstemming in de manier van inventariseren, de eraan gekoppelde bevoegdheden en het gevoerde beleid. Voornamelijk de splitsing tussen 'gebouwen' en 'bedrijfsgebouwen op sites groter dan

vijf are' vormt een probleem. Knelpunten zijn discussiedossiers en bevoegdheidsverschillen, versterkt door de gehanteerde definitie.

Concreet:

- Discussiedossiers: een discussiedossier is een pand waarvoor het niet meteen duidelijk is op welke inventaris de opname moet gebeuren. Redenen hiervoor zijn geschillen over de exacte grootte van de bedrijfssite en onduidelijkheid over het laatste gebruik. Voor opname in de inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen moet het laatste gebruik bedrijvigheid zijn.
- Verschil in bevoegdheid: bij de vaststelling van bedrijfspanden op sites groter dan vijf are moet de eigenaar van het pand toegang verschaffen aan de vaststellende ambtenaar. Op deze manier kan nagegaan worden of het pand al dan niet 50% gebruikt wordt overeenkomstig de bestemming. Wanneer de leegstand van een gebouw niet gelegen op een site groter van vijf are vastgesteld wordt, moet de eigenaar geen toegang verlenen. Desondanks moet er wel aangetoond worden of het pand weldegelijk 50% ongebruikt is.
- Gehanteerde definitie: opname van bedrijfsgebouwen op sites groter dan vijf are moet in principe vanaf de dag dat leegstand (50% niet gebruikt) optreedt. De opname van gebouwen moet pas na één jaar leegstand.

5.1.8 Gebrek aan koppeling tussen gegevens

Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet een digitale koppeling tussen verschillende registers: plannenregister, vergunningenregister, register onbebouwde percelen, leegstandsregister, inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, lijsten ongeschikt en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen. Tot op vandaag is het desbetreffende artikel echter niet in werking. Wanneer een voorziene koppeling toch zou plaatsvinden, zou dit wel kunnen leiden tot een overzichtelijke en centraal beschikbare databank. De vraag naar een dergelijke koppeling, bij voorkeur in GIS, is erg groot bij de publieke actoren die aan het onderzoek deelnamen.

Een koppeling zou kunnen resulteren in een groter inzicht in de potentiële herbestemming van leegstaande onroerende goederen. Vandaag bieden de registers dit inzicht niet omdat er geen koppeling is tussen panden en gronden, maar ook omdat enkel de vloeroppervlakte wordt geïnventariseerd en niet de perceelsoppervlakte.

5.1.9 Gebrek aan samenwerking

5.1.9.1 Interne samenwerking en overleg

Er is vaak geringe samenwerking tussen de verschillende diensten binnen eenzelfde stad of gemeente, maar ook binnen de Vlaamse Overheid. Vaak is er weinig overleg over inventarisatie en beleid inzake leegstand. Uitwisseling tussen diensten zou nuttig kunnen zijn. Dit werd bovendien al zo ervaren door verschillende stedelijke administraties naar aanleiding van het interview voor dit onderzoek en het voorbereidende overleg dat verschillende van de steden onderling organiseerden.

5.1.9.2 Samenwerking gemeentelijke en Vlaamse administratie

De concrete inventarisatie voor alle decretaal vastgelegde registers gebeurt op gemeentelijk niveau. Jaarlijks (of halfjaarlijks in geval van het ROP) moet dit

doorgegeven worden aan een dienst binnen de Vlaamse administratie. In het geval van het leegstandsregister en het ROP worden de gegevens bezorgd aan Wonen Vlaanderen. De cijfers van alle steden en gemeenten worden samengebracht in één bestand. Ruimte Vlaanderen ontvangt de leegstandsvermoedenslijsten van bedrijfspanden op sites groter dan vijf are en gaan over tot registratie. Dit wil zeggen dat ze de eigenaars van vermoedelijke leegstaande bedrijfsgebouwen aanschrijven en ook beroepen en schrappingsaanvragen behandelen. Gemeenten ervaren echter weinig ondersteuning en terugkoppeling met betrekking tot de aangeleverde gegevens. Verder zijn er ook diverse technische moeilijkheden bij de doorgifte van gegevens.

5.1.9.3 *Verspreide bevoegdheid bedrijvigheid*

De decretale en niet-decretale registers inzake bedrijvigheid kennen een overlap, maar worden door verschillende diensten bijgehouden:

- Ruimte Vlaanderen en Gemeenten: register leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen
- Agentschap Ondernemen en POM's: GIS-inventaris on(der)benutte bedrijfsterreinen en leegstaande bedrijfsgebouwen
- Agentschap Ondernemen en OVAM: Inventaris brownfields in opstart

Er is weinig tot geen uitwisseling van gegevens tussen deze organisaties.

5.2 Beleid en maatregelen

5.2.1 Marge voor eigen gemeentelijk beleid weinig benut

Het decretaal kader van het decreet grond- en pandenbeleid biedt ruimte voor een eigen gemeentelijk beleid met behulp van hun gemeentelijk reglement. In praktijk werd opgemerkt dat de meeste steden hier maar weinig gebruik van maken en dat deze reglementen maar weinig afstemming kennen op de stedelijke context wat betreft vrijstellingen, heffingsbedragen ...

5.2.2 Leegstandsheffing werkt, maar optimalisatie kan

De verschillende heffingen om leegstand tegen te gaan worden over het algemeen als positief ervaren, zelfs nog voor een eigenaar daadwerkelijk heffingsplichtig wordt. De heffing werkt dus om panden of gronden te activeren, al zijn er enkele opmerkingen:

- Vrijstellingen zorgen ervoor dat het instrument soms aan slagkracht moet inboeten. Zo blijkt onder meer een vrijstelling voor beschermde gebouwen onwenselijk. Steden en gemeenten zijn echter vrij om af te wijken van de vrijstellingen geformuleerd op Vlaams niveau. Sommige steden doen dit reeds met succes.
- Behandeling van de vele beroepsschriften vergt enorm veel mankracht.
- Wanneer het heffingsbedrag te laag is, heeft de heffing nauwelijks effect.
- Sommige steden zijn niet akkoord met de Vlaamse heffing op leegstaande bedrijfsgebouwen omdat de inventarisatie op gemeentelijk niveau gebeurt. Naast de bestaande financiële regelgeving voor gemeenten, zijn ze echter vrij om ook een stedelijk heffingsinstrument in te voeren

5.2.3 Premie succesvol, maar bedreigd

Zowel de gemeenten als Vlaanderen bieden tal van premies en subsidies voor renovatie- en herbestemmingsprojecten. Over het algemeen zijn het veelal preventieve premies al trachten de premies 'wonen boven winkels' en enkele stedelijke premies voor leegstaande handelspanden ook daadwerkelijk leegstaande panden te activeren. De meeste steden evalueren hun premies als succesvol. Toch blijft het een pragmatische aanpak met slechts een selectief bereik. De meeste premies omvatten nog een tamelijk hoge administratieve en financiële last voor de particuliere eigenaar. Bovendien blijken sommige premies te laag om echt stimulerend te werken.

De financiële toestand van de steden brengt het stimulerend beleid inzake premies steeds meer in gevaar. In diverse steden werden reeds een aantal premies afgevoerd. Er is de vrees dat dit zich snel zal laten merken in het straatbeeld.

5.2.4 Eigenaars zijn vaak moeilijk te overtuigen

Eigenaars van panden en gronden zijn belangrijke actoren inzake leegstand. Activerende en stimulerende maatregelen zijn hoofdzakelijk op deze groep gericht. Toch blijken sommigen van hen moeilijk te overtuigen om hun eigendom te valoriseren.

Heffing: voor sommige eigenaars blijkt de heffing te weinig stimulerend.

Activatieteams: Het instrument wordt gehanteerd door de POM's. Hoewel het interessant is, is het erg arbeidsintensief en kent het veeleer een wisselend succes. Het grootste knelpunt is het overtuigen van eigenaars. Dit is voornamelijk problematisch wanneer het grootgrondbezitters betreft. De werking is veel effectiever wanneer er tal van eigenaars betrokken zijn, zoals in West-Vlaanderen. Overtuigende instrumenten zoals inrichtings- en haalbaarheidsstudies, helpen hierbij.

Tijdelijk gebruik: Het blijkt niet eenvoudig om eigenaars te overtuigen om hun pand ter beschikking te stellen voor tijdelijk gebruik. In sommige steden wordt een heffingsvrijstelling wel aanzien aan een belangrijke trigger.

5.2.5 Herbestemming en stadsontwikkeling: een complex traject

Er zijn diverse projecten die leegstand direct of indirect terugdringen. Hoofdzakelijk zijn het succesverhalen, toch wat betreft leegstand. Er werd immers geen melding gemaakt van herontwikkelde of herbestemde sites die na aflevering nog steeds met een problematische leegstand geconfronteerd worden. De projecten zijn heel divers gaande van omvangrijke stadsontwikkelingsprojecten en brownfieldconvenanten tot buurtherwaarderingsprojecten en kleinschalige private herbestemmingsprojecten. Het succes van zulke projecten is de attractiviteit van de plek verhogen en zodanig, indien uitgevoerd door publieke actoren, de markwerking beïnvloeden.

De grootschalige, complexe stadsontwikkelingsprojecten kennen tal van moeilijkheden rond proces- en projectmanagement, al dan niet extra belast met een brownfieldproblematiek. Kennisdelen, zoals dit onder andere gebeurt door middel van de site 'complex stadsprojecten', blijft dan ook van belang.

Een bijzondere vorm van stadsontwikkeling zijn wijkherwaarderingsprojecten. De sterkte van zulke projecten is de integrale aanpak. Leegstand is slechts één onderdeel van het project naast herwaardering van het openbaar domein en diverse maatregelen inzake handel- en dienstverlening. Teruggekoppeld naar leegstand betekent dit dat zulke

projecten verdere leegstandstoename in de toekomst kunnen voorkomen door het bewerkstelligen van een aangename buurt en een beter buurtimago. Dergelijke projecten zijn positief voor leegstand in een bepaalde wijk, al zijn er wel verschillende tegenbewegingen en kritieken inzake sociale verdringing en uitsluitingsprocessen wanneer er een structurele aanpak gehanteerd wordt.

Over het algemeen verloopt de herbestemming en herontwikkeling van bestaande panden en sites goed door de gehanteerde projectwerking. Toch is er nog steeds een moeilijk te herbestemmen patrimonium dat extra aandacht vergt: het kerkelijk erfgoed. Een daadkrachtigere aanpak dringt zich op, zeker nu het kerkenplan zijn doel niet lijkt te behalen.

5.2.6 Tijdelijk gebruik, een veelbelovende trend

Tot slot is er de opkomende trend van tijdelijk gebruik. Het is een veelbelovende praktijk die niet alleen leegstand en de risico's die het met zich mee brengt, kan verhelpen, maar ingezet kan worden voor tal van doeleinden. Zowel private bedrijven als steden en gemeenten zetten hier steeds meer op in. Desondanks moet het concept verder rijpen. Succesverhalen moeten meer naar voor worden gebracht, maar ook het wetgevend kader moet aangepast worden. Deze praktijk staat dus nog in de kinderschoenen. Dit is merkbaar aan sommige vandaag gerealiseerde projecten. Terwijl sommige projecten van hoge kwaliteit zijn, zijn andere louter projecten die een 'gebruik' beogen. Om echt succesvol te zijn, moet er dus nog meer ingezet worden op een kwalitatief gebruik dat de sterktes van een pand en de buurt in de verf zet. Het uiteindelijke doel inzake leegstand is toch dat een potentiële huurder of koper de sterktes van een pand ziet. Hetzelfde geldt wanneer het gaat om te herontwikkelen gebouwen en sites. In deze situatie moet de omgeving het pand en de plek terug leren kennen en opnieuw kennismaken met de mogelijkheden en potenties ervan. Op deze manier kan het bovendien specifieke noden van de buurt naar voorbrengen die meegenomen kunnen worden bij de definitieve ontwikkelingsplannen van de site.

Een belangrijke voorwaarde om tijdelijk gebruik te bewerkstelligen is echter wel de bereidwilligheid van de eigenaar. Door diverse actoren werd opgemerkt dat tijdelijk gebruik voor velen wel een optie is, maar enkel wanneer er iets aan vast hangt voor hen, bijvoorbeeld een opschorting van de leegstandsheffing.

6 Aanbevelingen

6.1 Inventarisatie: van leegstandsregister tot breed inzetbaar instrument

De huidige maatregelen inzake leegstand kunnen opgedeeld worden in twee categorieën: maatregelen tegen geconcentreerde leegstand en maatregelen tegen diffuse leegstand. In het verleden lag de focus in steden voornamelijk op de geconcentreerde leegstand. Deze erg zichtbare problematiek vormt immers een duidelijk pijnpunt in de stad. Tegelijkertijd zijn er ook de decretale instrumenten die diffuse leegstand trachten weg te werken. Toch blijkt er nog steeds een groot gedeelte van het onroerend goed in de stad zichtbaar in ongebruik en dit om tal van redenen. Leegstand is hiervan maar één facet naast verkrotting, onbewoonbaarheid, onderbenutting Het huidige instrumentarium is niet geschikt om een overzicht te verkrijgen van al die mogelijk inzetbaar onroerend goed.

Het is duidelijk dat een verbetering van de instrumenten, detectiemethoden en gekoppelde maatregelen inzake het activatiebeleid zich opdringt. Om dit mogelijk te maken lijkt een duidelijk onderscheid noodzakelijk van het inventarisatie-instrument en het eraan gekoppelde activeringsbeleid. Dit leidt tot twee aanbevelingen.

Aanbeveling één: onderzoeken en ontwikkelen van een geïntegreerd inventarisatie-instrument

De vandaag beschikbare inventarissen zijn erg gefragmenteerd en niet betrouwbaar genoeg om een integraal overzicht te verkrijgen van al het onroerend goed dat potentieel beschikbaar is. Bovendien zijn de instrumenten zo verschillend opgesteld dat ze vaak niet aan elkaar gekoppeld kunnen worden in een grafische omgeving. Er is dan ook een duidelijk vraag kenbaar naar een geïntegreerd instrument. Toch is er ook de vrees, voornamelijk bij de stedelijke administraties, dat dit zou leiden tot nog arbeidsintensiever procedures.

Het zou wenselijk zijn om één centrale databank te ontwikkelen, gekoppeld aan GIS, waarin alle onroerende goederen kunnen opgenomen worden. Het is een instrument dat sector-overschrijdend is en dus ook probleem-overschrijdend. Dit wil zeggen dan alle onroerend goed waar een 'probleem' mee is, kan meegenomen worden in één overzichtelijk databestand. Dit zou dus een integratie betekenen van tal van gerelateerde inventarissen zoals de leegstandsinventaris, de lijst met ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, maar ook het Register Onbebouwde percelen. Aan dit basis inventarisatiesysteem kan later bijvoorbeeld ook een 'layer' toegevoegd worden die concrete kennis omvat over het bouwpotentieel van bepaalde stedelijke gebieden zoals verworven door interpretatie en ontwerpend onderzoek.

Er zijn wel bepaalde randvoorwaarden waarmee rekening moet gehouden worden bij de ontwikkeling van een interbestuurlijk instrument:

- Het moet interbestuurlijk tot stand komen zodat het beantwoordt aan de verwachtingen van elk beleidsniveau en iedere sector
- Aandacht voor verbetering van de screeningmethode. Vandaag is het erg arbeidsintensief om leegstand vast te stellen. In het kader van een nieuw

inventarisatie-instrument is het dan ook aangewezen om een nieuwe, efficiëntere screeningsmethode op te stellen. Mogelijke pistes zijn:

- Samenwerking met nutsmaatschappijen waarbij verbruik kan gekoppeld worden aan leegstand
- Ontwikkeling van app's, Facebook ... als melding van leegstand, verwaarlozing en andere problemen door burgers
- Geen vrijstellingen voor opname voorzien. Het is eventueel mogelijk om alle panden die leeg komen te staan, dus ook frictieleegstand, op te nemen. Hiervoor kunnen meldingsprocedures of andere oplossingen worden uitgewerkt rond registratie van huurcontracten, melding verhuus bij verkoop...

Uiteraard is dit slechts richtinggevend. De aanbeveling houdt hoofdzakelijk in om een traject op te starten waarin een nieuw geïntegreerd inventarisatie-instrument wordt uitgewerkt om de huidige versplintering van bevoegdheden, leemten, onduidelijkheden en tegenstrijdigheden weg te werken. Bovendien kan een dergelijk instrument ook leiden tot een efficiëntere werking van het overheidsapparaat inzake leegstand. Concreet wordt er voorgesteld om een praktisch instrument te ontwikkelen door middel van een pilotstudie in één centrumstad. Op die manier kan er efficiënt gezocht worden naar werkbare en haalbare methodieken en kunnen cruciale fasen op elkaar afgestemd worden, zoals detectie, beschikbaarheid van administratieve informatie, technische moeilijkheden bij registratie in GIS en actualisatie van het instrument. In een latere fase kan het instrument dan verder geïmplementeerd worden. Uiteraard gebeurt de ontwikkeling van het instrument in samenwerking met deskundigen uit de verschillende beleidsniveaus.

Aanbeveling twee: onderzoeken en ontwikkeling van een activeringsbeleid

Bijkomend onderzoek is wenselijk om na te gaan welke barrières er spelen bij in onbruik blijvende onroerende goederen en wat mogelijke strategieën zijn om deze toch te activeren. Het voorstel is om op basis daarvan op zoek te gaan naar een gepast activeringsinstrumentarium, gekoppeld aan het inventarisatie-instrument. Uiteraard maakt het heffingssysteem hier deel van uit, naast andere activeringsvormen zoals begeleiding, premies ... Er moet evenwel aandacht zijn voor de specifieke stedelijke context. Hoewel er vandaag te weinig gebruik wordt gemaakt van de marge in de wetgeving voor een eigen gemeentelijk leegstandsbeleid, is het wel de bedoeling dat dit nog steeds mogelijk is. Steden kampen immers met specifieke leegstandsvormen die andere aanpakken kunnen vereisen.

6.2 Afstemming van het premiestelsel

Premies vormen een belangrijke preventieve en stimulerende maatregel tegen leegstand. De steeds beperktere middelen vormen echter een uitdaging voor het behoud ervan.

Aanbeveling drie: Betere afstemming van premiestelsels op verschillende beleidsniveaus.

Vandaag zijn vaak gelijkaardige premies op verschillende beleidsniveaus beschikbaar, niet alleen zorgt dit voor een Mattheüseffect en kunnen mensen zelfs 'winst' maken op

verbeteringswerken, het reflecteert ook de beperkte afstemming op elkaar. Een belangrijke vaststelling is dat er op Vlaams niveau reeds een veelzijdig en breed premiestelsel aanwezig is. Het kan aangewezen zijn dat er een betere afstemming gebeurt met de lagere beleidsniveaus. Dit kan onder meer door op gemeentelijk niveau te kiezen voor een meer specifiek en gericht premiestelsel. Een dergelijk stelsel kan bijvoorbeeld specifiek inzetten op een bepaalde stedelijke problematieken, al dan niet binnen een afgebakende zone (cfr. het Prikkelpoortproject te Aalst). De premies op Vlaams niveau vormen in deze visie dus een brede preventieve vertrekbasis waarvan iedereen kan genieten wanneer ze bepaalde werken uitvoeren. De premies op stedelijk niveau zijn bijkomend en gericht op een beperktere doelgroep en vaker curatief. Het voordeel hiervan is dat het aan de steden en gemeenten financiële ruimte biedt om premiebedragen te verhogen, de particuliere last te verlagen en dus ook het effect van de premie in het straatbeeld zichtbaar te verhogen.

6.3 Blijvend kennisdelen rond stadsontwikkeling

Herbestemmings- en stadsontwikkelingsprojecten blijken geslaagde instrumenten om geconcentreerde leegstand, al dan niet gekaderd in een ruimere buurtproblematiek, aan te pakken. Desondanks zijn er bepaalde knelpunten op te merken die hoofdzakelijk ontstaan door een beperkte kennis van procesmanagement.

Aanbeveling vier: blijvend kennisdelen

Het is belangrijk dat de steden blijven investeren in overleg en kennisdelen van specifieke succesvolle cases. Steden kunnen leren van elkaar. Dit gebeurt vandaag reeds, o.a. door de site 'www.complexestadsprojecten.be' en de kennisdatabank 'Instrumenten Lokaal woonbeleid' van het Kenniscentrum (<http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/kennisbank/instrumentenlokaalwoonbeleid/Pages/default.aspx>) en kan in de toekomst nog gebeuren. Belangrijke bijkomende aanbevelingen zijn evenwel dat er onderzocht moet worden welke rol overtuigende en inspirerende instrumenten kunnen spelen in het onderhandelingstraject met eigenaars. Dit luik vergt bijkomende aandacht daar dit nog steeds als een knelpunt wordt ervaren bij diverse projecten. Een bijkomende aanbeveling is dat steden bij verschillende projecten, ook wanneer ze geen grondpositie innemen, zeker gebruik kunnen maken van de expertise die andere actoren bundelen. Een goed voorbeeld is het CRKC die expertise, lezingen en ondersteuning kan bieden bij de herbestemming van kerken.

6.4 Potentieel probleem: herbestemmen van kerkelijk erfgoed

Diverse respondenten melden dat de opmaak van het kerkenplan maar moeizaam verloopt, dat er een eerder beperkte samenwerking is met de bisdommen en concrete uitspraken over herbestemming of medegebruik uitblijven. Bovendien blijkt het erg eenvoudig om bepaalde panden niet mee op te nemen in het plan.

Aanbeveling vijf: Evaluatie en bijstelling Kerkenplan

Het lijkt noodzakelijk om nu reeds het kerkenplan te evalueren zodat het eventueel vroeg in het proces kan bijgestuurd worden. Vragen die gesteld moeten worden zijn: Voldoet het huidige plan? Wordt er iets gedaan met de reeds opgestelde kerkenplannen of dreigt het een dode letter te worden? Wat kan er gedaan worden om het instrument bij te sturen waardoor doelstelling toch bereikt kunnen worden?

6.5 Potentieel probleem: herbestemmen van ziekenhuissites

In de toekomst komen in verschillende centrumsteden tal van ziekenhuissites leeg te staan. De steden staan er voor een grote uitdaging om deze stedelijke kraters opnieuw een bestemming te geven.

Aanbeveling zes: Proactief onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van ziekenhuissites

Het lijkt noodzakelijk om na te gaan wat de financiële, maar ook ontwerpmatige mogelijkheden zijn om de ziekenhuissites een nieuwe functie te geven in het stedelijk gebied. Dit wordt zowel financieel als ontwerpmatig een uitdaging.

6.6 Tijdelijk gebruik als veelbelovende praktijk

Tijdelijk gebruik is een veelbelovende praktijk die veeleer in een beperkte vorm wordt toegepast in Vlaanderen. Het concept staat nog in zijn kinderschoenen en vergt nog verdere ontwikkeling. Er kan hiervoor gekeken worden naar de Nederlandse praktijk. Tijdelijke 'functies' worden er breder bekeken dan een gebruik in afwachting van het permanente gebruik. Tijdelijk gebruik kan bijvoorbeeld ook gebruikt worden om programma's en functies te testen.

Aanbeveling zeven: onderzoek naar mogelijke toepassingsgebieden en aanpassingen wetgevend kader

Het is aangewezen om na te gaan welke mogelijkheden tijdelijk gebruik kan bieden in de Vlaamse context en welke veranderingen noodzakelijk zijn op vlak van regelgeving. Er kan hierbij geleerd worden van Nederland en tal van bestaande projecten. Belangrijk zijn evenwel volgende aandachtspunten:

- Aandacht voor een stimulerend instrumentarium om eigenaars te overtuigen van het nut van tijdelijk gebruik. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van heffingsvrijstellingen.
- Kwaliteit van het tijdelijk gebruik moet bewaard blijven. Het mag geen willekeurig 'gebruik' worden om een plek op te vullen. Een tijdelijk gebruik moet de kwaliteiten en mogelijkheden in de verf zetten.

Bibliografie

Referenties

- Accordino, J. & Johnson, G. T. (2000). Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem. *Journal of Urban Affairs*, 22(3), pp. 301-315.
- Agentschap Ondernemen (2013). *Ruimtelijke ordening & bedrijfshuisvesting*. [25.11.2013, Agentschap Ondernemen: <http://www.agentschapondernemen.be/themas/ruimtelijke-ordening-bedrijfshuisvesting>].
- Boudry, L., Cabus, P., Corijn, E., De Rynck, F., Kesteloot, C. & Loeckx, A. (2013). *De eeuw van de stad: Over stadsrepublieken en rastersteden*. Witboek. Brussel: Agentschap voor Binnenlands Bestuur. Afdeling Beleid, Binnenland, Steden en Inburgering.
- Brantingham, P. L. & Brantingham, P. J. (1981). Notes on the Geometry of Crime. *Environmental Criminology*, pp. 27-54.
- Chamlin, M. B. & Cochran, J. K. (1997). Social Altruism and Crime. *Criminology*, 35(2), pp. 203-226.
- Crane, J. (1991). The Epidemic Theory of Ghettos and Neighborhood Effects on Dropping out and Teenage childbearing. *American Journal of Sociology*, 96(5), pp. 1226-1259.
- Daniels, T. L., Daniels, R. H. & Lapping, M. B. (1986). The Vermont Land Gains Tax. Experience With It Provides a Useful Lesson in the Design of Modern Land Policy. *The American Journal of Economics en sociology*, 45(4), pp. 441-445.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J. & Saks, R. E. (2006). Urban growth and housing supply. *Journal of Economic Geography*, 6, pp. 71-89.
- Gold, A. J. (1998). The Trinity Initiative in Economic Perspective: Place or People Prosperity? *Connecticut Law review 1997-1998*, pp. 1317-1337.
- Greenberg, M. R., Popper, F. J. & West, B. N. (1990). The TOADS. A New American urban Epidemic. *Urban Affairs review*, 25(3), pp. 435-454.
- Jacobs, J. (1992). *The death and life of great American cities*. New York: Random House.
- Jones Lang LaSalle (2013). *On.point. Flanders Property Market Report. Mixed Signals on the property markets*. [<http://www.joneslanglasalle.be/ResearchLevel1/JLL-ONPOINT%20-%20FLANDERS%20Report.pdf>].
- Locatus (2013). *Leegstand bij handelspanden*. [03.10.2013, Locatus: <http://www.locatus.com/belgie>].
- Lokale Statistieken (z.d.) *Cijfers per domein: Wonen*. [03.10.2013, Lokale Statistieken: <http://aps.vlaanderen.be/lokaal/domeinen/wonen.html>].
- Maisel, S. J., & Winnick, L. (1966). Family housing expenditure: Elusive laws and intrusive variances. In W. Wheaton, G. Milgram, & M. E. Meyerson (Eds.), *Urban housing*. New York: The Free Press.
- Ministerie van de Vlaams Gemeenschap (2004). *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*. [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/publicaties/docs/rsv_gecoördineerde_versie/rsv_w.pdf].
- Nachbaur, W. T. (1971). Empty Houses: Abandoned Residential Buildings in the Inner City. *HOW*. LJ3, pp. 10-14.
- Onroerend Erfgoed (2013). *Premies*. [25/11/2013, <https://www.onroenderfgoed.be/nl/premies/premies-voor-monumenten/>].
- Ross, C. E. (1993). Fear of Victimization and health. *Journal of Quantitative Criminology*, 9(2), pp. 159-175.

- RWO (2012). *Vlaanderen in 2050: Mensenmaat in een metropool? Groenboek beleidsplan Ruimte Vlaanderen*.
- Skogan, W. G. (1992). *Disorder and Decline: Crime and the Spiral of Decay in American Neighborhoods*. Berkeley, Los Angeles: University of California Press.
- Spelman, W. (1993). Abandoned Buildings: Magnets for Crime? *Journal of Criminal Justice*, 21(5), pp. 481-495.
- US Department of Housing and Urban Development (1973). *Abandoned Housing Research 9*.
- VMSW (2012). *Statistieken: Huurders en huurwoningen*. [03.10.2013, VMSW: <http://www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken/huurders-en-huurwoningen>].
- Wilson, J. Q. & Kelling, G. (1989). Making Neighborhoods Safe. *Atlantic Monthly*, 263(2), pp. 46-52.
- Wonen Vlaanderen (2013). *Premies*. [25.11.2013, Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/>].
- Zuidema, M. & van Elp, M. (2010). *EIB eindrapport: Kantorenleegstand. Probleemanalyse en oplossingsrichtingen*. [<http://www.eib.nl/files/files/Rapportage%20Kantorenleegstand%20EIB.pdf>].

Illustratieverantwoording

- AG Vespa (2009). *Project De Bosschaertstraat*. [25.11.2013, AG Vespa: <http://www.agvespa.be/projecten/de-bosschaertstraat#>].
- B Architecten (2013). *Prikkelproject Aalst*. [25.11.2013, AGSA: <http://www.stadsontwikkeling-aalst.be/projecten-agsa-aalst/prikkelproject.html>].
- DOKGent vzw (2013). *Tijdelijk gebruik oude dokken*. [25.11.2013, DOKGent vzw: <http://www.dokgent.be/>].
- Grontmij (2012). *Stationsstraat Sint-Niklaas*. [25.11.2013, Stad Sint-Niklaas: <http://www.sint-niklaas.be/over-de-stad/projecten/stationsstraat-sint-niklaas>].
- Martin's Patershof (2013). *Hotel Martin's Patershof*. [25.11.2013, Martin's hotels: <http://www.martinshotels.com/nl/hotel/martins-patershof>].
- PVL (2013). *Stationsstraat Sint-Niklaas*. [25.11.2013, Nieuwsblad: http://www.nieuwsblad.be/article/detail.aspx?articleid=DMF20130924_00758365].
- SOGent (2012). *Woonproject Stedelijke Woonkavels*. [25.11.2013, SOGent: <http://www.sogent.be/projecten/woonprojecten/stedelijke-woonkavels>].

Wetgeving

- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van het premiestelsel voor restauratiewerkzaamheden aan beschermde monumenten (14.12.2001). [07.10.2013, Vlaamse overheid: <http://www.codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1008602.html>].
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten (16.03.2007). [07.10.2013, Vlaamse overheid: <http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1015725.html>].
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak, de actualisering en de financiering van het register van de onbebouwde percelen (10.07.2008). [07.10.2013, Vlaamse Overheid: <http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1017004.html>].

Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen (10.07.2009). [07.10.2013, Vlaamse Overheid:
<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1018392.html>].

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen (25.05.2013). [07.10.2013, Vlaamse Overheid:
<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1023001.html>].

Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (27.03.2009). [07.10.2013, Vlaamse Overheid:
<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1017900.html>].

Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (22.12.1995). [07.10.2013, Vlaamse overheid:
<http://binnenland.vlaanderen.be/sites/default/files/lokale-fiscaliteit/pdf/Wetgevingsteksten/Diverse%20regelgeving%20cfr%20omzendbrief/Decr22121995voll.pdf>].

Decreet houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten (22.03.2002). [07.10.2013, Vlaamse overheid:
<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1009133.html>].

Decreet houdende de Vlaamse Wooncode (15.07.1997). [07.10.2013, Vlaamse overheid:
<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1005498.html>].

Decreet ruimtelijke economie (12.07.2012). [07.10.2013, Vlaamse overheid:
http://www.agentschapondernemen.be/sites/default/files/bt_20120816_decreet_re.pdf].

Decreet tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van het Vlaamse Stedenfonds (13.12.2002). [07.10.2013, Vlaamse overheid:
<http://www.codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1010515.html>].

Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (15.05.2009). [07.10.2013, Vlaamse overheid:
<http://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1018245.html>].

Heyvaert, O. (10.06.2010). *Technische richtlijnen betreffende de opmaak van het Register van de onbebouwde percelen versie 1.3*. [07.10.2013, Vlaamse overheid:
http://web1.ruimtelijkeordening.be/Portals/100/PDF/Beleidsthema/GPB/ROP/Technische%20Richtlijnen%20ROP_1_3.pdf].

Officieuze coördinatie van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (22.02.2013). [07.10.2013, Vlaamse overheid:
<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/div/bedrijfsruimten/docs/coordbvr.doc>].

Officieuze coördinatie van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (05.07.2013). [07.10.2013, Vlaamse overheid:

<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/div/bedrijfsruimten/docs/coorddecrBBB.doc>].

Omzendbrief RO/96/07 in verband met de inventarissen van onbebouwde percelen (07.01.1997). [07.10.2013, Vlaamse overheid:

<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/omzendbrieven/docs/19970107.doc>].

Omzendbrief RO/99/03 van 10 juni 1999 betreffende de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het uitvoeringsbesluit van 1 juli 1997, gewijzigd bij besluit van 18 december 1998 (18.12.1998). [07.10.2013, Vlaamse overheid:

<http://www.ruimtevlaanderen.be/NL/Beleid/Wetgeving/Omzendbrieven/omzleegstandbedrijfsgebouwen>].

Bijlagen

Bijlage 1 Vragenlijsten

VRAGENLIJST RESPONDENTEN VLAAMSE OVERHEID

Algemeen

- Naam, dienst en functie:
- Datum interview:

Probleemdefinitie leegstand

- Waar situeert de leegstand zich in Vlaanderen? Hoe ziet deze er uit? Over elke types van leegstand gaat het hier?
- Welke vormen van Leegstand worden binnen de Vlaamse overheid als problematisch beschouwd? Is deze problematiek een onderdeel van het bestuursakkoord?
- Met welke vorm(en) van leegstand houdt u zich bezig?
- Wat zijn volgens u de oorzaken van deze leegstand?
- Wanneer vormt leegstand een probleem?
- Zou deze leegstand voor bepaalde actoren positief kunnen zijn?
- Wat zijn de potenties van leegstand?

Inventarisatie

- Welke verschillende inventarissen worden opgemaakt?
- Welke zijn niet decretaal/bij wet verplicht?
 - o Waarom worden deze dan toch opgemaakt?
- Wie houdt zich bezig de verschillende inventarissen?
- In hoeverre vindt er overleg/samenwerking plaats tussen de verschillende diensten binnen de Vlaamse administratie?
- In hoeverre vindt er overleg/samenwerking plaats met andere beleidsniveaus?
- In hoeverre vindt er overleg/samenwerking plaats met private actoren?
- Hoe lang wordt er al geïnventariseerd?
- Welke definitie wordt bij het inventariseren gehanteerd? Wanneer is iets leegstaand?
- Welke onroerende goederen worden er in de inventaris opgenomen?
 - o Wat niet?
 - o Wat zou volgens u bijkomend opgenomen moeten worden?
- Hoe wordt informatie bekomen over welke onroerende goederen er leeg staan?
- Welke gegevens worden per onroerend goed opgenomen in de inventaris?
- Voor wie zijn deze gegevens beschikbaar?
 - o Verschilt de toegankelijkheid tussen de gegevens?
 - o Wat maakt dat deze niet toegankelijk zijn voor anderen?
 - o Zou de inventaris voor meerdere actoren toegankelijk moeten zijn?
- Tot welk doel wordt er geïnventariseerd? Waarvoor wordt de inventaris gebruikt?

- Merkt u een bepaalde doorwerking van de inventaris(sen) in het beleidskader en de genomen maatregelen?
- Welke problemen worden ervaren bij het inventariseren?
- Zijn er foutmarges van toepassing op de inventaris? Is deze betrouwbaar?
- Hoe vaak wordt de inventaris herzien/geüpdatet?
- Is er nood aan bijkomende inventarisatie van leegstand? Of een andere soort van inventariseren dan vandaag gebeurt?

Beleid en acties tegen leegstand

- Welke maatregelen worden genomen om leegstand terug te dringen?
- Welke hiervan zijn decretaal/bij wet bepaald?
- Worden deze maatregelen genomen op basis van gegevens uit een inventaris?
- Worden er samenwerkingsverbanden aangegaan om maatregelen uit te voeren?
- Welke middelen zijn ter beschikking om deze acties te ondernemen?
- Welke knelpunten worden ervaren bij de genomen maatregelen?
- Wat maakt het project/instrument succesvol (of juist niet succesvol)?
- Wat zou u nog meer willen ondernemen indien de beschikbare middelen onbeperkt zijn?
- Welke advies zou u andere actoren geven indien ze actie willen ondernemen tegen leegstand?

Herbestemming

- Worden er projecten vanuit de Vlaamse administratie opgezet inzake herbestemming?
- Hoe ervaart u deze projecten?
- Hoe worden ze opgestart? Hoe ontstaan ze?
 - o Wat is de aanpak?
 - o Met welke input wordt vertrokken
 - o Vormen inventarissen die leegstand in kaart brengen een informatiebron?
- Welke actoren werken aan deze projecten mee? Wat is hun taak? Hoe verloopt deze samenwerking?
- Zijn de projecten succesvol?
- Spelen er bepaalde knelpunten zodat er moeilijk of zelfs niet tot herbestemming wordt gekomen?
- Hoe worden deze knelpunten aangepakt? Of worden deze vaak als onoverbrugbaar ervaren?
- Worden er nog andere instrumenten gebruikt om herbestemming te stimuleren? (bv. stimuleringsmaatregelen)
 - o Zijn deze een gevolg van beleidsbeslissingen?
 - o Leiden deze tot resultaat? Wat is het succes ervan?
 - o Worden er bepaalde knelpunten ervaren bij het gebruik van deze instrumenten?
- Welke andere instrumenten zouden kunnen bijdragen tot een vlottere herbestemming?

Andere

- Zijn er studies en rapporten binnen de Vlaamse overheid over de problematiek?
- Zijn er nog andere interessante actoren die we zouden moeten bevragen over leegstand?

VRAGENLIJST ACTOREN STEDEN

Algemeen

- Stad:
- Naam en functie:
- Datum interview:

Probleemdefinitie leegstand

- Waar situeert leegstand zich in de stad? Hoe ziet deze leegstand er uit? Over welke types van leegstand gaat het hier?
- Welke vormen van Leegstand worden door het stadsbestuur als erg problematisch beschouwd? Is de problematiek van leegstand bv een onderwerp van het bestuursakkoord?
- Met welke vorm(en) van leegstand houdt u zich bezig?
- Wat zijn volgens u de oorzaken van deze leegstand?
- Wanneer vormt leegstand een probleem?
- Zou deze leegstand voor bepaalde actoren positief kunnen zijn?
- Wat zijn potenties van de ervaren leegstand?

Inventarisatie

- Welke verschillende inventarissen worden opgemaakt?
- Welke hiervan zijn niet decretaal/bij wet verplicht?
 - o Wat maakt dat deze toch worden opgemaakt?
- Wie houdt zich bezig met de verschillende inventarissen?
- In hoeverre vindt er overleg/samenwerking plaats?
 - o Op het niveau van de gemeentelijke diensten?
 - o Met actoren op provinciaal niveau?
 - o Met actoren op Vlaamse niveau?
 - o Met private actoren?
- Hoe lang worden de verschillende inventarissen al opgemaakt?
- Welke definitie wordt hierbij gehanteerd? Wanneer is iets 'leegstaand'?
- Welke onroerende goederen worden er in de inventaris opgenomen?
 - o Wat wordt niet opgenomen?
 - o Wat zou volgens u bijkomend opgenomen moeten worden?
- Hoe wordt informatie bekomen over welke onroerende goederen er leeg staan?
- Welke gegevens worden per onroerend goed opgenomen in de inventaris?
- Voor wie zijn deze gegevens beschikbaar?
 - o Verschilt de toegankelijkheid tussen de gegevens?
 - o Wat maakt dat deze niet toegankelijk zijn voor anderen?
 - o Zou de inventaris voor meerdere actoren toegankelijk moeten zijn?
- Tot welk doel wordt er geïnventariseerd? Waarvoor wordt de inventaris gebruikt?

- Merkt u een bepaalde doorwerking van de inventaris(sen) in het stedelijk beleidskader en in de genomen maatregelen?
- Welke problemen worden ervaren bij het inventariseren?
- Zijn er foutenmarges van toepassing op de inventaris? Is deze betrouwbaar?
- Hoe vaak wordt de inventaris herzien/geüpdatet?
- Is er in de stad nood aan een bijkomende inventarisatie van leegstand? Of een andere soort van inventariseren dan vandaag gebeurt?

Beleid en acties tegen leegstand

- Er zijn bepaalde decretaal vastgelegde instrumenten zoals de activeringsheffing voor onbebouwde percelen, de leegstandheffing op gebouwen en woningen, maar ook stimulerende instrumenten zoals de mogelijkheid tot activeringsprojecten.
 - o Welke hiervan worden in uw stad toegepast?
 - o Welke (bewust) niet?
 - o Hoe worden ze concreet toegepast?
 - o Worden er knelpunten ervaren bij de toepassing ervan?
 - o Op welke soorten leegstand in de stad zijn de instrumenten concreet gericht?
 - o Werken deze decretale instrumenten? Welke niet? Vermindert de leegstandproblematiek tegen welke ze gericht zijn?
- Welke andere maatregelen worden er genomen om leegstand terug te dringen?
- Wordt er hiervoor samengewerkt met andere actoren? Welke?
- Worden deze maatregelen genomen op basis van gegevens uit een inventaris?
- Welke middelen zijn ter beschikking om deze acties te ondernemen?
- Welke knelpunten worden ervaren bij de genomen maatregelen?
- Wat maakt het project/instrument succesvol (of juist niet succesvol)?
- Wat zou u nog meer willen ondernemen indien de beschikbare middelen onbeperkt zijn?
- Welk advies zou u andere steden geven indien ze actie willen ondernemen tegen leegstand?

Herbestemming

- Zijn er in de stad projecten lopende inzake herbestemming?
- Hoe worden deze projecten opgestart? Hoe ontstaan ze?
 - o Wat is de aanpak?
 - o Met welke informatie wordt vertrokken?
 - o Vormen inventarissen die leegstand in kaart brengen een informatiebron?
- Welke actoren werken aan deze projecten mee? Wat is hun taak? Hoe verloopt deze samenwerking?
- Zijn de projecten succesvol?
- Spelen er bepaalde knelpunten zodat er moeilijk of zelfs niet tot herbestemming wordt gekomen?
- Hoe worden deze knelpunten aangepakt? Of worden deze vaak als onoverbrugbaar ervaren?

- Worden er nog andere instrumenten gebruikt om herbestemming te stimuleren? (bv. stimuleringsmaatregelen)
 - o Zijn deze een gevolg van beleidsbeslissingen?
 - o Leiden deze tot resultaat? Wat is het succes ervan?
 - o Worden er bepaalde knelpunten ervaren bij het gebruik van deze instrumenten?
- Welke andere instrumenten zouden kunnen bijdragen tot een vlottere herbestemming?

Andere

- Zijn er studies en rapporten binnen de stad over de problematiek?
- Zijn er nog andere interessante (private) actoren binnen de stad die we zouden moeten ondervragen over leegstand?

VRAGENLIJST PRIVATE EN ANDERE ACTOREN
--

Algemeen

- Naam:
- Organisatie:
- Functie:
- Datum interview:

Probleemdefinitie leegstand

- Met welke vorm(en) van leegstand houdt u zich bezig?
- Wat zijn volgens u de oorzaken van deze leegstand
- Wanneer vormt leegstand een probleem?
- Waar situeert leegstand zich volgens u?
- Hoe ziet deze leegstand er concreet uit? Over welke types gaat het?
- Zou deze leegstand voor bepaalde actoren positief kunnen zijn?
- Wat zijn potenties van leegstand?

Inventarisatie

- Wordt er binnen de organisatie een inventaris inzake leegstand opgemaakt?
Indien neen, ga meteen naar de volgende rubriek.
- Wie houdt zich hiermee bezig?
- Hoe lang wordt de inventaris al opgemaakt?
- Welke definitie wordt er gehanteerd? Wanneer is iets 'leegstaand'?
- Wat wordt er concreet opgenomen op de inventaris?
 - o Wat niet?
 - o Zou er iets bijkomend opgenomen moeten worden?
- Hoe wordt informatie bekomen over welke onroerende goederen er leeg staan?
- Welke gegevens worden opgenomen per onroerend goed?
- Voor wie zijn deze gegevens beschikbaar?
 - o Verschilt de toegankelijkheid tussen de gegevens?
 - o Wat maakt dat ze niet toegankelijk zijn?

- Zou de inventaris (of meer gegevens ervan) toegankelijker moeten zijn?
Voor wie dan?
- Tot welk doel wordt er geïnventariseerd? Waarvoor wordt de inventaris gebruikt?
- Worden er bepaalde problemen ervaren bij het inventariseren?
- Zijn er foutenmarges van toepassing op de inventaris?
- Hoe vaak wordt de inventaris herzien/geüpdatet?

Acties tegen leegstand

- Welke maatregelen worden er genomen om leegstand terug te dringen?
- Worden hiervoor samenwerkingsverbanden aangegaan met andere (publieke) actoren?
- Worden de maatregelen genomen op basis van gegevens uit een inventaris?
- Welke knelpunten worden ervaren bij de genomen maatregelen?
- Wat maakt het project/instrument succesvol (of juist niet succesvol)?
- Wat zou u nog meer willen ondernemen in de toekomst?
- Welk advies zou u geven aan andere actoren indien ze actie willen ondernemen tegen leegstand?

Herbestemming

- Voert u projecten uit inzake herbestemming?
- Hoe ervaart u deze projecten?
 - Wat zijn moeilijkheden die u ondervindt?
- Hebt u al ervaren dat er niet tot herbestemming kon gekomen worden? Hoe kwam dit?
- Hoe ontstaan de projecten?
 - Wat is de aanpak?
 - Met welke input wordt er vertrokken?
- Welke actoren werken mee aan de projecten? Wat is hun taak? Hoe verloopt de samenwerking?
- Zijn de projecten succesvol? Wat maakt dat deze succesvol/onsuccesvol zijn?
- Hanteert u nog andere instrumenten inzake herbestemming?
 - Leiden deze tot resultaat?
 - Worden er bepaalde knelpunten ervaren bij het gebruik van deze instrumenten?
- Welke andere instrumenten zouden kunnen bijdragen tot een vlottere herbestemming?

Andere

- Zijn er studies en rapporten binnen de organisatie over de problematiek?
- Zijn er nog andere interessante actoren die we zouden moeten ondervragen over leegstand?

Bijlage 2 Fiche per actor

Informatiefiche AALST

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 21 oktober 2013

Aanwezig:

- Olivier David: Dienst Woonbeleid, Inventarisatie cel
- Joris Verbeken: Strategische Planning – GIS-coördinator
- Annelies Uyttendaele: Dienst Woonbeleid

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Overkoepelende vragenlijst ingevuld en aangevuld door:

- Olivier David, Annelies Uyttendaele, Marie-Hélène van Audenhove: Inventarisatie cel
- Liesbeth Longueville: Coördinator woonbeleid
- Hans Nieuwlandt: Administratief hoofdmedewerker, Financiën
- Iris De Smedt: Stedenbouwkundige, Ruimtelijke ordening
- Els Bonnaerens: Stedenbouwkundige, Dienst planning, stadsvernieuwing en wonen
- Hannelore Van de Perre: Bestuurssecretaris, Juridische zaken en bestuursondersteuning
- Jelle Moens: Bouwhistoricus, Dienst gebouwen en technieken

Andere

- Reglement leegstand
- Gemeentelijke cijfers inventarisatie
- Citymarkingplan 09-06-2011

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	548 (1,55% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	34
Onbebouwde percelen (ROP, 2010)	5123
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	7,1%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	65 (4,77% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Data lokale statistieken, 2009)	74

Specifieke stedelijke context

De stad Aalst heeft sinds 2008 extra aandacht voor de aanpak van leegstand, verwaarlozing en onbewoonbaar-ongeschiktheid. Sinds kort is er een extra instrument met de uitrol van het Prikkelproject.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Leegstand doet zich verspreid voor over het grondgebied, in alle mogelijke types van gebouwen. Onbebouwde percelen zijn wel opvallend meer aanwezig in de randgemeenten dan in de stedelijke kern.

Dit duidt op een verschil in problematiek:

- Stedelijke leegstand
- Onbebouwde percelen, meer als investeringsgedachte die in gedachte geen 'kanker' vormt zoals stedelijke leegstand dat kan zijn.

Oorzaken van leegstand zijn divers: speculatie, geldnood, onverdeeldheid tussen actoren, faillissement, bodemvervuiling, complexe dossiers. Het is bovendien niet evident om iets met de echte 'stadskankers' te doen. Ook vanuit het beleid stuit je op een aantal barrières. Voorbeeld project aan de Varkensmarkt: OVAM betrokken inzake bodemverontreinigingsproblematiek, curatoren die 'op papier' hun werk gedaan hebben, onduidelijke eigenaarssituatie Dit alles zorgt voor tal van administratieve procedures die moeilijk maken om er iets aan te doen. Burgers begrijpen dit soort problemen vaak niet.

Leegstand is pas echt problematisch vanaf het moment de gevolgen zichtbaar worden. Potenties zijn er voor ontwikkelaars, maar ook voor de buurt. Door leegstand kunnen nieuwe invullingen geïmplementeerd worden die bijdragen tot een positief imago.

Beleidsfocus

Leegstand is een aandachtspunt binnen het bestuursakkoord. Concreet: 'streven naar een charmante, kwaliteitsvolle woonstad'. Dit impliceert dat er zo weinig mogelijk leegstand is binnen het patrimonium. In de tweede plaats werd ook de beleidskeuze gemaakt om in te zetten in de activatie van leegstaande panden i.p.v. in het aansnijden van nieuwe woongebieden. Hierbij moet rekening gehouden worden dat een deel van het woonpatrimonium erg oud is en dus specifieke tools vereisen. De verschillende in Aalst zijn: het heffingsreglement, het prikkelproject, diverse premies ...

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Inventarisatie cel – Dienst Woonbeleid (contactpersoon: Olivier David)

Procedure: administratieve procedure

- Jaarlijkse doorgifte vermoedenslijst dienst bevolking: Adressen waar meer dan 12 maanden geen inschrijving is
- Administratieve filtering (tweede verblijf, economische activiteit ...)
- Voorbereiding administratief dossier
- Visuele controle (= decretaal verplicht) door controleur: Vaststelling vanaf straatzijde.
- Na vaststelling akte en registratieattest.
- Leegstandsheffing na eerste verjaring registratie
- Jaarlijkse of dossier gebonden update

Knelpunten:

- Visuele vaststelling vanaf straatzijde is niet evident voor gesloten woningen en appartementen
- Inventariseren van appartementen is grote uitdaging voor de toekomst. Huisnummers niet gelinkt aan eigenaars
- Verouderde kadastrale gegevens

Andere:

- Instrument niet bedoeld als louter heffingsinstrument. Het moet ook dienen om in dialoog te gaan met mensen nog voor de eigenlijke heffing betaald moet worden
- Procedure afgestemd om foutmarge zo minimaal mogelijk te houden: voor iemand heffingsplichtig wordt is er voldoende reactietijd.

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Inventarisatie cel – Dienst Woonbeleid (contactpersoon: Olivier David)

Procedure: /

Knelpunten: /

Andere: /

Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Strategische planning – GIS (contactpersoon: Joris Verbeken)

Procedure: /

Knelpunten:

- Niet duidelijk of ROP up-to-date is
- Bepaalde technische fouten bij opmaak

Andere: /

Andere en gerelateerde registers

Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen:

- Inventarisatie cel – Dienst Woonbeleid (contactpersoon: Kristen De Troyer)
- Het is belangrijk deze woningen te inventariseren omdat leegstand vaak voort vloeit vanuit het feit dat ze niet meer kan/mag bewoond worden.

Lijst dossiers panden in terugkooprecht

- Dienst Patrimonium (contactpersoon: Katrien van Langenhove)
- Dienst Juridische zaken en bestuursondersteuning (contactpersoon: Hannelore van de Perre)
- Reden: betwiste toepassing terugkooprecht
- Vergelijking werd gemaakt met leegstandsregister (in 2012)

Overkoepelende bemerkingen

Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:

- Samenwerking bij inventarisatie leegstaande panden met Dienst Bevolking, Dienst Financiën, wijkagenten ...
- Andere Diensten, zoals dienst Planning, zijn geïnteresseerd in kaartmateriaal dat voort kan vloeien vanuit de registers
- De inventarissen zijn niet vrij toegankelijk binnen de stedelijke administratie, maar kunnen wel op vraag bekomen worden.
- Ter verbetering van de interne beschikbaarheid: verwerking naar GIS
- IDEE: Beperkte externe toegankelijkheid inventarissen. Gebruik aan de balie mogelijk maken voor begeleiding van geïnteresseerden naar geschikte leegstaande panden.

GIS

- GIS-coördinator deed een quickscan van het ROP en het leegstandsregister in GIS. Hieruit bleek dat de historiek van onbebouwde percelen kan gereconstrueerd worden en dat densiteiten kunnen ontdekt worden.
- Diverse knelpunten bij vertaling inventarissen naar GIS:
 - o Er is geen metadata beschikbaar. Bepaalde zoektermen niet mogelijk (zones, jaartallen ...) en het bemoeilijkt koppeling met basislayer.
 - o Technische moeilijkheden bij koppeling attribuuatgegevens
 - o Elke 'filter' neemt stukje leegstand niet mee (Leegstand in realiteit -> Leegstand in databanken (-> leegstand in GIS) -> leegstand in beleid)
 - o 3/4 van de eenheden op het leegstandsregister kon automatisch gekoppeld worden aan een perceel. 1/4 moet handmatig gebeuren.
- Conclusie uit quickscan: Er zijn inventarissen aanwezig, maar een overzichtelijke en integrale bevraging ervan is niet mogelijk. Dit kan wel mits een betere organisatie van GIS en de bijsturing van de structuur van de inventarissen.

Gebruik van inventarissen:

- Heffingen
- Prikkelpoject: Leegstandsregister was één van de fundamenteën

Vraag naar bijkomende inventarisatie:

- Visuele koppeling van registers kan interessant zijn

Aanbevelingen:

- Het bevolkingsregister is een databank voor natuurlijke personen, waar ook een adrescomponent in aanwezig is. Het CRAB wordt echter de enige authentieke

bron voor adresgegevens. Beide databanken zullen dus in de toekomst noodzakelijk zijn om in acht te nemen bij het inventariseren van de leegstand.
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> ja Heffing is een basis en leidraad, maar heeft vrij dwingend (negatief) karakter. Het moet aangevuld worden met andere (positieve) instrumenten die aanzetten tot actie. Anders dreigen halfslachtige oplossingen ter vermijding van de heffing die niet steeds kwaliteitsvol zijn. <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Financiën (contactpersoon: Hans Nieuwlandt) <u>Knelpunten:</u> - Gebruik of bewoning na zes maanden: Wanneer een woning of gebouw om de datum van verjaring minder dan zes maanden in gebruik is, is nog steeds een heffing verschuldigd. Wanneer de datum van zes maanden gebruik gehaald wordt, moet het pand met terugwerkende kracht geschrapt worden. Wat met de geïnde heffing? <u>Andere:</u> Heffing moet hoog genoeg zijn. Indien tarief te laag is, heeft het geen tot zeer weinig effect.
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Gedeeltelijk. Enkel voor onbebouwde kavels in niet vervallen goedgekeurde verkavelingsplannen, niet voor onbebouwde percelen in woongebied. <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Financiën (contactpersoon: Hans Nieuwlandt) <u>Knelpunten:</u> Geen ervaren <u>Andere:</u> - Gedeeltelijke invoeren was beleidskeuze. Geen informatie over reden.
Andere heffingen
Ter compensatie van leegstandsheffing: - Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf) Bijkomend aan leegstandsheffing: - Heffing op verwaarlozing en verkrotting Ter vervanging van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Renovatiepremie (Vlaams) - Verbeterings- en aanpassingspremie (Vlaams) - Prikkelpremie Totaalrenovatie: Premie om woning op te knappen in kerngebied wijk Rechtoever. Voor grondige renovaties van allerlei aard met als resultaat energiezuinige en kwaliteitsvolle woning. 60% van de totale kostprijs, maximaal 5000 euro per woning <u>Handel:</u> - Gevelrenovatie handelspanden (i.s.m. ERFO en HERMES)
Advies en begeleiding
- Vermijden van braakliggende gronden: vragen nieuwe invulbouw voorzien voor aflevering sloopvergunning. - Advies en begeleiding via eengemaakt woon- en energieloket - Overleg met sector voor invulling leegstaande handelspanden Knelpunt: vaak is er een imago probleem van de buurt. Als de leegstand te ver gevorderd is, moet er meer gedaan worden dan invulling van panden. Ook het

positief imago van de buurt moet aangewakkerd worden.
Voorbeeldfunctie
- <u>Het Prikkelproject</u>: de stad Aalst neemt zelf het initiatief om in 'minder leuke buurten' panden op te kopen, om ervoor een architectuurwedstrijd uit te schrijven en om de renovatie/herontwikkeling ervan te realiseren. Op deze manieren wordt er getracht om een vernieuwend fris concept te brengen dat ook de mensen in de buurt aanspoort (prikkel) om met hun eigen pand iets te gaan doen. Het project deze zomer gestart en focust zich voor twee jaar op wijk Rechteroever. De eerste indruk is beloftevol. Er zijn een 20-tal inschrijvingen en een 8-tal panden waarvoor al effectief een contract getekend werd. Het is de bedoeling dat het project nog aan bekendheid wint. Er wordt getracht om daarom ook zelf naar de burger te stappen en deze warm te maken (te prikkelen) om in het project te stappen. De stad kan wel nooit zelf alle leegstand opkopen. Het is dus van belang dat ook private actoren en bewoners leegstand wegwerken. Gekoppelde premies: - o Architectenprikkel: Premie om ontwerp te laten opmaken voor te koop staande woning. Het doel is om aan potentiële kopers de mogelijkheden van het pand te tonen. Knelpunt bij zulke 'activeringsprojecten': vergt een aanpak over beleidsdomeinen heen. Dat is niet steeds vanzelfsprekend en dient projectmatig gestuurd te worden. Bij voorkeur zijn ze ook participatief. Ook het implementeren van overleg en inspraakmethoden is nieuw, niet eenvoudig en vereist ervaring.
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Er zijn verschillende grote projecten in opstartfase die kaderen binnen een globale visie (masterplan-structuurplan). Voorbeeld: 'tupperware-site', een brownfieldproject, wordt ontwikkeld als volledige nieuwe wijk in de stad. - Samenlopend met opmaak RUP's - Kerkenplan: De conceptnota "Een toekomst voor de Vlaamse parochiekerk" (2011) van minister Bourgeois bood een voorzet aan om na te denken over de toekomst van het kerkelijke patrimonium. In Aalst werd een werkgroep 'herbestemming/medegebruik kerkgebouwen' opgericht die een eerste keer overleg pleegde in februari 2012. Vicaris de Jonghe (bisdom Gent) wees op het bisschoppelijke stappenplan dat door alle decanaten in Oost-Vlaanderen werd gevolgd. De voorstellen over wat met een kerkgebouw kan gebeuren worden door de decanaten voorgelegd aan de bisschop die de uiteindelijke beslissing zal treffen. Het decanaal plan in Aalst leidde tot een nieuw gestructureerd parochiaal landschap (3 pastorale eenheden met elk een thuiskerk, tweede thuiskerk en satelietkerken) maar deed geen concrete uitspraken naar te herbestemmen kerkgebouwen. <u>Rol van de stad:</u> / <u>Successen:</u> Projecten in opstartfase, nog niet duidelijk <u>Knelpunten:</u> - Voor opgestart projecten nog niet duidelijk. Wel vermoeden dat evenwicht tussen private belangen, maatschappelijke meerwaarde en politiek draagvlak moeilijk gaat worden omdat de stad geen (mede)eigenaar is. - Specifiek voor kerkgebouwen wordt het geen eenvoudige oefening. De ideeën moeten rijpen, maar er wordt overleg rond gepleegd. De laatste jaren wordt men vanuit het bisdom net iets soepeler en is men al bereid te praten. Enkele

jaren terug hebben we bijvoorbeeld een optreden van Eva De Rovere kunnen organiseren in een kerk, al was het erg moeilijk om het bisdom te overtuigen.
Toekomstmogelijkheden
- Hogere (aanmoedigings)premies: genereren grotere effecten, maar in huidig financieel klimaat onmogelijk - Proactief aanschrijfbeleid: niet wachten tot 12 maanden leegstand. Reeds na enkele maanden ter kennisgevingsbrief versturen met informatie over het heffingsreglement. Eventueel ook gekoppeld aan informatieverlening over mogelijke oplossingen zoals sociale verhuring. - Participatieve initiatieven - Rollend fonds (aankoop – ontwikkeling – verkoop – aankoop - ...)
CONCLUSIES
- Leegstandsinventarissen kunnen door GIS een meerwaarde betekenen voor stedelijke diensten, maar dit is tijdrovend en vergt inspanningen (die vaak nog moeten gebeuren) - Het Prikkelproject is een beloftevol gemeentelijk initiatief om leegstand actief aan te pakken, waarbij verschillende stimuli gecombineerd worden

Informatiefiche ANTWERPEN

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 7 oktober 2013

Aanwezig:

- Jeffry Van Waegenberghe: Studiedienst (SSO)
- Valerie Blatter: Eigendomsbelasting (FI-VF-E)
- Gert Van Oost: Stadsontwikkeling
- Isabelle Verhaert: Stadsontwikkeling - Afdeling ruimte
- Virge Smets: Stadsontwikkeling - afdeling ruimte
- Annick Garmyn: Samenleven - Bestuurlijke Handhaving

Interviewer:

- Tom Coppens: Universiteit Antwerpen
- Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Ingevulde vragenlijsten van:

- Gert Van Oost: GIS-consulent bij SW/RB
- Els Corman: consulent
- Valerie Blatter: consulent Rechten – leidinggevende dienst eigendomsbelasting
- Walter Oeyen: Technisch bestuursassistent
- Karin Van de Vyver: Technisch bestuursassistent bouw
- Luc De Houwer: Consulent economie
- Dries Van Hofstraeten: Projectleider Detailhandel

Andere

- Belastingreglement leegstaande woningen of gebouwen
- Belastingreglement verwaarloosde en/of onafgewerkte woningen of gebouwen
- Belastingreglement onafgewerkte, verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsgebouwen op bedrijfsruimten
- Belastingreglement activeringsheffing op onbebouwde gronden en kavels
- Overzichtsschema inventarisatie in Antwerpen
- Beleidsnota detailhandel 2013

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	720 (0,32% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	106
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	1400-tal 'nuttige' (maar meer dan 7000 in totale ROP-databank)
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, oktober 2013)	Aantal: 1457 commerciële panden staan leeg, dit is 12,6% van alle commerciële panden
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	2226 (9,85% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	1227

Specifieke stedelijke context
/
LEEGSTAND
Probleemdefinitie
Volgens de officiële leegstandsregisters: - Dd. 12/09/2013: 720 leegstaande woningen en/of gebouwen. Grootste concentraties district Antwerpen 2000 (centrum) met 171 woningen en/of gebouwen en district Antwerpen 2018, 134 woningen en/of gebouwen - Dd. 06/09/2013: 106 leegstaande bedrijfsgebouwen. Grootste concentraties in Deurne (16) en district Antwerpen 2000 (16) Veel sectoren waarin leegstand op te merken is. Concreet: - Leegstaande stadseigendommen. Divers, vaak leegstaand in afwachting van projecten/verkoop of te grote investeringen nodig voor herbestemming. - Leegstaande winkelpanden/horecapanden: verspreid over heel de stad, maar geconcentreerder in winkelstraten. Voornamelijk de voormalige bovenlokale winkelstraten zoals Bredabaan (Merksem) en Turnhoutsebaan (Borgerhout en Deurne) onder andere door concurrentie in de periferie, verarming van de wijken en verouderd winkelvastgoed. Voor het huidige meer lokaal aanbod zijn er in deze straten teveel m² winkels beschikbaar. - Bedrijfspanen: voornamelijk sterk verouderde panden, al dan niet op industrieterreinen en gelegen op sterk vervuilde gronden. Ook verhoogde leegstand op te merken in huur- en koopmarkt door economische crisis of foute prijssetting. Er zijn diverse oorzaken (speculatie, hoge huurprijs, onbewoonbaar, economische crisis, gebrek aan opvolging, erfeniskwesties ...). Leegstand vormt een probleem wanneer het te geconcentreerd voorkomt en het een negatieve uitstraling heeft waardoor ook het veiligheidsgevoel vermindert. Potenties zijn dan weer de ruimte die het biedt voor nieuwe functies.
Beleidsfocus
Het bestuursakkoord komt regelmatig terug op de problematiek: leegstand boven winkel beter aanpakken, leegstaande panden bestrijden, grond- en pandenbeleid door AG VESPA verderzetten, Veiligheidsincidenten in GIS, tegengaan overlast en criminaliteit, actief herbestemmingsbeleid, promoten renovatietoelage handelspanden in districtskernen, stimuleren van (socio-)culturele initiatieven in leegstaande gebouwen ...
INVENTARISATIE
Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Financiën (Contactpersoon Valerie Blatter) <u>Procedure:</u> Ad hoc methode - Input door: - o Controleur Samen Leven: krijgen sector grondgebied toegewezen waar ze ad random leegstand detecteren, een verslag opmaken en doorgeven aan de dienst - o Eventueel kan het via kruising (inschrijvingen bevolkingsregisters nagaan): geeft enorm veel input die bijna niet op te volgen en te controleren is in verhouding met de beschikbare middelen/personeel - Update gebeurt jaarlijks d.m.v. inlichtingenformulier ingevuld door eigenaar. <u>Knelpunten:</u> - Soms moeilijk te bewijzen dat een gebouw weldegelijk één jaar leeg staat. Soms bij telefonisch /schriftelijk contact vragen naar termijn leegstand, maar soms ook één jaar wachten na kennisgeving voor opname mogelijk is

- Soms moeilijk te bepalen voor handelspanden of het echt een leegstaand pand is: pand zonder functie of toch nog bewoond? Volgens decretale definitie is handelspand met niet afsplitsbaar bewoond woongedeelte geen leegstand (indien wel afsplitsbaar = wel leegstand)
- Gegevens niet altijd up-to-date. Voornamelijk wanneer burgers hun inlichtingenformulier niet invullen
- Verouderde kadastrale gegevens (nu situatie 1/1/2013)

Andere:

- Duur van de leegstand zou mee opgenomen moeten worden

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Stadsontwikkeling – Karin Van de Vijver (Vlaamse inventaris) – (Valerie Blatter = stedelijke belasting op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten)

Procedure:

- Opgesteld vanuit spontane controles
- Resulteert in vermoedenslijst die doorgegeven wordt aan Ruimte Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen controleert en stelt definitief vast
- Er gebeurt vervolgens een afstemming tussen de informele pandenlijst (eigendomsbelasting) en de definitief vastgestelde Vlaamse lijst

Knelpunten:

- geen jaarlijkse hercontroles van panden die op de lijst staan waardoor panden reeds in gebruik zijn, maar toch nog vermeld worden in de lijst

Andere: /

Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: SW/Ruimtelijk beleid (Contactpersoon Gert van Oost)

Procedure: Twee inventarissen

- Inventaris opgemaakt in 1998 aan de hand van een terreinopname waarbij alle onbebouwde percelen in kaart werken gebracht door volledig team SW/SL
- Inventarisatie in GIS vanaf 2004 tot 2007: Alle percelen waar er minder dan 10% bebouwing is, wordt als onbebouwd aanzien. Daardoor vaak verschillen met de kadastrale gegevens.
- Laatste officiële volledige inventarisatie en actualisatie gebeurde in 2007
- Sinds decreetwijziging integratie met plannen- en vergunningenregister nagestreefd, maar project automatisatie on hold

Knelpunten:

- Is de gehanteerde visie in GIS (10%) correct? Hoe doen andere steden dit? Gehanteerde definitie kan leiden tot interpretatieverschillen tussen bebouwd/onbebouwd
- De kadastrale onderlegger is steeds verouderd
- Geen reële gebouwhistoriek maar enkel GIS-inteken-startdatum van de gebouwen
- Moeilijke GIS-selectie door overlap tussen percelen- en gebouwenlaag

Andere:

- Bebouwde percelen die verder opgesplitst kunnen worden (onderbenutte percelen) worden wel opgenomen in het ROP hoewel niet verplicht volgens richtlijn

Andere en gerelateerde registers

Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen:

- Team Pandenbeleid (contactpersoon Annick Garmyn)

- Dienst levert input Vlaams register. Opgenomen panden zijn leegstaand want er mag niet in gewoond worden.
 - Panden mogen niet opgenomen worden in leegstandsregister
 - Lijst is basis voor Vlaamse EN Stedelijke belasting
 - Geen systematische detectie, werken op klacht
- Wel project 'Krot-spot' met preventieve screening

Informele pandenlijst

- Financiën (Contactpersoon Valerie Blatter)
- Is lijst met alle belastbare panden in het kader van de stedelijke eigendomsbelastingen
- Decretale leegstandsregisters worden hieruit onttrokken
- Wordt opgemaakt a.d.h.v. meldingen controleurs SL
- Voordeel: beroepsmogelijkheid veel later, pas bij ontvangen belastingsbiljet

Informele grondenlijst

- Financiën (Contactpersoon Valerie Blatter)
- Omvat alle belastbare onbebouwde gronden, kavels in woongebied en braakliggende industriegronden
- Wordt opgemaakt a.d.h.v. meldingen controleurs SL
- Wordt gebruikt voor activeringsheffingen
- Slechts beperkte afstemming met het ROP, lijst wordt wel aan opmakende dienst bezorgd.
- Definitieverschil met GIS-ROP: Er wordt geen rekening gehouden met 10% bebouwd. Een perceel is onbebouwd wanneer er geen hoofdgebouw op staat.

Inventaris Handelspanden

- Inventaris via contract tussen Vlaanderen en de Provincie Antwerpen en studie bureau Locatus: wordt jaarlijks geüpdatet, kan enkel gehanteerd worden binnen de stedelijke diensten (beperkte openbaarheid). Locatus neemt ook sinds kort als extra veld de duur van de leegstand op (sinds 2008 inventarisaties).
- Driejaarlijkse inventaris van de winkelgebieden door Werk en Economie (meest recent/in opmaak versie 2013)

Inventaris Bedrijfspanen info beschikbaar gesteld in de contacten met makelaars (Werk en Economie)

Inventaris stadseigendommen (Patrimoniumonderhoud)

Overkoepelende bemerkingen

Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:

- De stedelijke leegstandsregisters worden maandelijks intern doorgegeven. Bijkomend geen overleg/samenwerking
- Geen uitwisseling van gegevens met de Haven. Haven schermt hun gegeven af.
Kan er aan hen leegstandsheffing gevraagd worden? Normaal gezien wel. Maar percelen van het kadaster kloppen niet omdat ze concessiekaarten gebruiken.

GIS

- Sinds september 2013 zijn er datalagen i.v.m. leegstand beschikbaar in GIS.
- Op termijn 'stad in kaart': viewer waarin alle data ter beschikking moet komen, niet alleen voor GIS-gebruikers

Gebruik van inventarissen:

- Heffingen
- Input grond- en pandenbeleid AG VESPA

<u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> - Stad gaat bijkomende inventarisatie uitvoeren op vlak van kantorenvloeroppervlakte (leegstand één parameter inventaris) - Algemene lijst bedrijfstvastgoed met zowel leegstand, verkrotting en verwaarlozing <u>Aanbevelingen:</u> /
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja Het is een sturende belasting die er meestal toe leidt dat eigenaars actie ondernemen (het pand opknappen, verhuren of verkopen) Geïnd op basis van het stedelijk leegstandsregister <u>Bevoegde dienst:</u> Financiën (Contactpersoon Valerie Blatter) <u>Knelpunten:</u> - Leegstand is ook van toepassing indien pand niet wordt gebruikt overeenstemmend met bestemming (bv. Wonen in handelspand). Heffing blijft verschuldigd. Oplossing is eenvoudig, namelijk aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor bestemmingswijziging, maar burgers zijn niet spontaan geneigd dit te doen. - Veel vrijstellingen, dus heffing heeft op korte termijn niet direct resultaten - Sommige eigenaars betalen liever een belasting dat de leegstand weg te werken. Wil dit zeggen dat een creatief gebruik van het pand meer opbrengt dan de som van de verschuldigde belasting? <u>Andere:</u> /
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja Geïnd op basis van de informele grondenlijst <u>Bevoegde dienst:</u> Financiën (Contactpersoon Valerie Blatter) <u>Knelpunten:</u> - Is een bijgebouw ook voldoende om van bebouwd te kunnen spreken? - Wat is de concrete definitie van 'collectieve voorziening'? - Wat bij niet vergunde situaties. Sowieso vermoeden van vergunning? - Soms 'achter de feiten aanhollen'. Veel gronden reeds verkocht, in ontwikkeling of bebouwd (ontbrekende koppeling met vergunningenregister) <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
Bijkomende leegstandsheffingen: - Belasting op onafgewerkte, verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsgebouwen op bedrijfsterreinen - Belasting op braakliggende industriegronden palende aan openbare weg die, gelet op de plaatselijke toestand, voldoende uitgerust is Complementair aan leegstandsheffing: - Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf) Bijkomend aan leegstandsheffing: - Heffing op verwaarlozing en verkrotting Ter vervanging van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u>

- Renovatiecontract (woningen in Deurne-Noord): 50% van de werken, maximaal 9000 euro voor woning met drie slaapkamers - Saneringscontract: stad betaalt deel renovatiewerken op voorwaarde dat het pand voor minimaal negen jaar verhuurt aan een sociaal tarief of via een sociaal verhuurkantoor <u>Handel:</u> - Renovatietoelage voor handelspanden: - o renovatie van een voorgevel: 50% van de werken, maximaal 10 000 euro - o renovatie van de inrichting van de commerciële ruimte: 30% van de werken, maximaal 5 000 euro
Advies en begeleiding
- <u>Investdesk</u>: (samen met collega's Werk en Economie en Bedrijvenloket) schakel tussen leegstaande zaken (makelaars en eigenaars) en (tijdelijke) invulling (startende en bestaande ondernemers).
Voorbeeldfunctie
- <u>Krottenbeleid AG VESPA</u>: Jaarlijks aankoop leegstaande en verwaarloosde panden voor grondige renovatiebeurt of nieuwbouwrealisatie in aandachtswijken. Nadien verkoop t.b.v. rollend fonds voor nieuwe projecten. Ambities: storende krotten wegsnijden, kwaliteit woningaanbod verhogen, katalyserende voorbeeldfunctie ...
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Herbestemmingsprojecten komen heel veel voor bij private vastgoedontwikkelaars. - Verschillende dossiers in het kader van het Vlaams vernieuwingsfonds. <u>Rol van de stad:</u> - Vaak partner na opstart vanuit private markt, soms ook initiatiefnemer. - Uitvoeren van locatieonderzoeken, herbestemmingsonderzoeken ... <u>Successen:</u> - Projecten van het vernieuwingsfonds zijn succesvol voor gebieden waar er geen ruimte is voor commerciële functies en waar dus het zwaartepunt op wonen komt te liggen. In kernwinkelgebieden is het niet geschikt daar het leidt tot verdere verdunning van het commerciële aanbod. <u>Knelpunten:</u> - Samenwerking met POM: hun reflex is altijd het bewaren van het aantal m² bedrijventerrein. Wanneer er herbestemmingsprojecten zijn voor bedrijventerreinen, komen er steeds tegenkantingen en een negatief advies. Zonder alternatieve locaties voor bedrijven, is dit logisch. Meerdere bedrijfsfuncties kunnen zich effectief inpassen binnen de stedelijke context maar meestal kiest men voor de hoogste financiële opbrengst. - Financiering: commerciële functies leveren meer op, maar niet steeds geschikt op elke locatie - Bodemvervuiling: te weinig opbrengst door saneringskost
Toekomstmogelijkheden
- Meer personeelsinzet om leegstand daadkrachtiger aan te pakken (bijvoorbeeld betere detectie van leegstand) – detectie is niet het probleem, administratief personeel voor verwerking controles is beperkt - Samenwerking met politie om heel langdurige leegstand te bestrijden (wat is er gaande in zulke panden?) - Premie wonen boven winkels invoeren: vandaag zijn er geen instrumenten

om die aan te pakken

CONCLUSIES

- Detecteren van leegstand gebeurt hoofdzakelijk ad random
- Diensten werken vaak naast elkaar al blijkt leegstand wel voornamelijk gecentraliseerd binnen Financiën. Doorgifte naar andere diensten (wonen, planning ...) is noodzakelijk en gebeurt ook systematisch.
- Verschil tussen de negentiende-eeuwse stadsgordel en de twintigste-eeuwse stadsgordel. De meeste inspanningen tot op vandaag zijn geleverd in de negentiende-eeuwse stadsgordel waardoor er nog grote taakstellingen resten in recentere stadsdelen
- Verouderde inventaris van leegstaande bedrijfsgebouwen?? Lijst geeft geen juiste weergave van de effectieve leegstand en dossiers die reeds in uitvoering zijn of geschorst worden niet weergegeven.

Informatiefiche BRUGGE

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 25 oktober 2013

Aanwezig:

- Dirk Michiels: adjunct stadssecretaris
- Lucie De Jaegher: Administratief medewerker dienst RO: woondienst (kwaliteitsbewaking)
- Tineke Carels-Bogaert: Administratief medewerker dienst RO: woondienst (Leegstand & premies)
- Erika D'Hoore: Administratief medewerker dienst RO: woondienst (Leegstand & premies)
- Geert Boone: Technisch hoofdmedewerker (bouwcontroleur) dienst RO: Urbanisatie

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Ingevulde vragenlijsten van:

- Rita Spysschaert: Administratief medewerker
- Tineke Carels-Bogaert: Administratief medewerker
- Patrick Van Nieuwenhuyse

Andere

- Folder 'Premies lokale economie'
- Subsidiereglement: Vestiging van een buurtwinkel om een minimumaanbod te voorzien
- Gemeentelijk reglement voor het verlenen van een premie voor het inrichten van woongelegenheden of studentenkamers op verdiepingen van handelspanden in de binnenstad
- Stedelijk reglement op gebouwen en woningen die beschouwd worden als leegstand en/of onafgewerkt
- Wooninfowijzer: Leegstand
- Diverse cijfers en overzichten inzake leegstand, toekenning premies ...

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	75 (0,14% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	33
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	1505
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	4,4%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	250 (7,16% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	59

Specifieke stedelijke context

Historisch sensibiliserend beleid inzake leegstand door dienst Erfgoed.
Voordelig en uitgebreid (deels preventief werkend) premiesysteem

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Er zijn verschillende grote groepen leegstand, maar geen problematische:

- Woningen (wonen boven winkels, studentenhuisvesting)
- Winkels en bedrijven

- Onbebouwde percelen
- Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten
- Leegstaande monumenten en/of grote administratieve gebouwen

Op vlak van leegstand doen we het goed. Er is wel vrees geweest bij de bouw van een groot kantoorgebouw aan het station dat er heel wat leegstand zou ontstaan in het centrum (alle Vlaamse en Federale diensten gingen naar het nieuwe kantoorgebouw).

Maar dat viel bijzonder goed mee. De meeste gebouwen kregen bijna direct een herbestemming, opgepikt door de private markt bijvoorbeeld in de vorm van studentenhuysvesting (waar toe veel vraag naar was).

Slechts één problematisch gebouw: de oude Wijlerkazerne. Dit is een bescherm monument, kan dus ook niet opgenomen worden in de inventaris en is dus ook niet heffingsplichtig. Het pand staat al sinds '79 leeg en er is geen idee hoe we de Zwitserse eigenaars kunnen motiveren om het te herontwikkelen (bijvoorbeeld onteigenen kost geld, en er moet dan ook een functie voor zijn die er niet is).

Leegstand heeft diverse oorzaken, verschillen tussen het type leegstaand pand:

- Woningen:
 - o Speculatie (meerder huisjes naast elkaar laten leegkomen, maakt groter project mogelijk)
 - o Niet vergunde vakantiewoningen, niet aangegeven als tweede verblijf
 - o Erfeniskwesties
 - o Langdurige renovatieprojecten (o.a. wegens tekort aan middelen)
- Handelspanden:
 - o Verouderde infrastructuur
 - o (te) Hoge vastgoedprijzen
- Bedrijfsruimten:
 - o Economische situatie
 - o Verouderde panden/infrastructuur
 - o Slecht gelegen (bijvoorbeeld middenin woongebied)
 - o Geen overnemer (vaak bij boerderijen)

Leegstand is enkel positief voor speculanten en projectontwikkelaars. Daarnaast hebben ook leegstaande handelspanden wel de opportuniteit om grootschalige detailhandel toe te laten in de stad. Deze kan fungeren als trekker binnen het bestaande aanbod van kleinschalige detailhandel.

Beleidsfocus

Elke vorm van leegstand is voor het beleid van belang. Brugge heeft dan ook een historiek in de aanpak van leegstand. In de jaren '60 en '70 was er enorm veel leegstand. De dienst monumentenzorg is toen baanbrekend geweest waarbij een heel sensibiliserend beleid met premies werd gevoerd. Hieruit ontstond ook de mentaliteit bij burgers om woningen niet te laten leegstaan. De overheid (Brugge) gaf uiteraard het voorbeeld met allerlei projecten (restauraties, erfpacht ...).

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Wonen (contactpersoon: Tineke Carels-Bogaert)

Procedure: Administratieve methode

- Gestart met vermoedenslijst, alle adressen waar volgens bevolkingsregister geen inschrijving is (resulteerde in 685 entiteiten waarvan nog 200 gecontroleerd moeten worden)
- Vanuit vermoedenslijst per pand enkele stappen ondernomen ter controle: tweede verblijf? Vakantiewoning? Energieverbruik? Visuele leegstandsverschijnselen? ...
- Na vaststelling versturen van inlichtingenformulier aan eigenaar, 30 dagen tijd

voor rappel.

Knelpunten:

- Ontwikkelingsmechanisme tweede verblijf: Men doet een aangifte van tweede verblijf, maar eigenlijk is het dat niet. Er is wel belasting op tweede verblijf, maar deze ligt lager dan de leegstandsheffing. Vakantiewoningen zijn een ander probleem. Er zijn een 80-tal vergunde vakantiewoningen, maar sinds 2002 wordt dit niet meer vergund. Uit diverse bronnen (websites, borden tegen gevel ...) blijken er 160 niet vergunde vakantiewoningen te zijn in Brugge. Die panden die niet vergund zijn EN niet aangegeven zijn als tweede verblijf zouden dus ook leeg staand moeten zijn, maar ze zijn niet opgenomen in het leegstandsregister.
- Detecteren leegstand van gebouwen: Is moeilijker om van de straatkant te detecteren (dus er mogen geen foto's vanuit tuin worden getrokken). Ook de vaststelling van 50% niet gebruikte vloeroppervlakte is moeilijk te bewijzen. In tegenstelling tot bij vaststellingen in het kader van de inventaris leegstaande bedrijfsruimten, moet de eigenaar geen toegang verschaffen tot zijn/haar pand.

Andere:

- Vanaf 01.01.2010 door de stad zelf
- 72 woningen, 3 gebouwen op inventaris

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Lokale economie (contactpersoon: Rita Spysschaert)

Procedure:

- Bouwcontroleurs doen visuele screening ter plaatsen
- Administratieve verwerking
- Jaarlijkse inventarisatie, driemaandelijke controles, toevallige vaststellingen

Knelpunten:

- Schrapping van bedrijfsruimten: De schrapping kan problematisch zijn. Indien na sloop een fundering/grondplaat achterblijft, gaat Vlaanderen niet akkoord met een schrapping. De volledige heffing blijft bovendien verschuldigd. Dit lijkt meer op een 'heksenjacht' om eigenaars op de inventaris te houden.

Andere:

- Voornamelijk panden in KMO-zones en op industrieterreinen op de inventaris
- Ook her en der individuele panden omgeven door woonweefsel en ook boerderijen
- In totaal 33 panden op inventaris

Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst ruimtelijke ordening (contactpersoon: Eddie De Roose)

Procedure:

- Oorspronkelijk opgemaakt in 1992, steeds jaarlijks bijgewerkt
- In 2010-2011 is de volledige vermoedenslijst gecontroleerd door bouwcontroleurs omdat de controle tot dan enkel kon gebeuren op basis van kadasterplannen, luchtfoto's en plaatsbezoeken. Er waren geen bruikbare lijsten van goedgekeurde bouwdoSSIERS. Sindsdien gebeurt actualisatie wel a.d.h.v. de afgeleverde vergunningen
- Sinds 2008 twee keer per jaar bijgewerkt:
 - o Controle en aanvulling plannenlijst en verkaveling
 - o Filtering en opmaak lijst alle goedgekeurde stedenbouwkundige vergunningen en slopingsvergunningen
 - o Schrapping percelen waar de werken zijn gestart en toevoeging percelen waar sloping plaatsvond

○ Controle van lijst 'werken nog niet gestart bij vorige updates' ○ Controle ter plaatse voor dossiers waar geen startdatum gemeld is <u>Knelpunten:</u> - Meer dan de helft van de bouwheren meldt niet wanneer de werken gestart zijn (extra werklast) <u>Andere:</u> - 1505 percelen, totale oppervlakte van 250ha
Andere en gerelateerde registers
<u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u> - / <u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u> - Databank samengesteld door Locatus - Is een momentopname, jaarlijkse update - 169 panden opgenomen (4,4% van het totaal aantal handelspanden) <u>Inventaris van de kloosters/overheidsgebouwen in de historische binnenstad gelet op problematiek van dreigende leegstand (Sector Unesco)</u> - In kaart brengen van de toestand - Opvolgen van de toestand - Proactief nadenken over bestemmingen <u>Inventaris van open ruimtes in de historische binnenstad (Sector Unesco)</u> - Idem inventaris problematiek dreigende leegstand
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - Weinig samenwerking en overleg tussen de diensten. Het was in het kader van dit onderzoek erg interessant voor de stad om eens op een gecoördineerde wijze samen te zitten met de verschillende diensten. Op die manier stel je toch een aantal problemen vast rond de uitwisseling van gegevens. Vaak beseft je niet altijd dat de andere dienst(en) die gegevens ook nodig hebben. Een eigen conclusie hieruit is dat we in het vervolg toch 1 à 2 keer per jaar moeten samenzitten. <u>GIS: /</u> <u>Gebruik van inventarissen:</u> - Grootste doel is beletten dat er stadskankers ontstaan <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> - Niet bruikbare/onbewoonbare tweede verblijven - Woningen aangegeven als tweede verblijf, maar ongebruikt (verdoken leegstand) - Niet vergunde vakantiewoningen - Niet in gebruik zijnde vergunde studentenhuysvesting: niet noodzakelijk gekoppeld aan heffing, maar schept duidelijk beeld. Kan ook op aparte lijst, doel is om zicht te hebben op mogelijke leegstand. <u>Aanbevelingen:</u> - Controlesysteem: de acht bouwcontroleurs (twee per sector) houden zich ook bezig met inventariseren. Ze doen de screening voor bedrijfsruimten, maar ook de controles in het kader van de andere registers (op vraag van de bevoegde dienst). Daarnaast melden ze ook leegstand die ze opmerken en staan ze in voor algemene controle en handhaving. Ze voeren ook de plaats bezoeken uit in het kader van de toekenning van premies
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing

<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst fiscaliteit (contactpersoon: Cathy Brouckaert, Financieel beheerder) <u>Knelpunten:</u> - Samenwerking tussen diensten kan verbeterd worden. Inventaris-opmakende dienst heeft geen idee welke eigenaars werkelijke een heffingsplichtig zijn - Vele vrijstellingen. Slechts 13 van de 75 panden op de inventaris is heffingsplichtig. Dit stelt de doeltreffendheid van het instrument in vraag <u>Andere:</u> - Progressief bedrag (jaarlijkse vermeerdering) - Kent verschillende vrijstellingen - Het is een instrument dat uiteindelijk wel werkt, hoewel er weinig eigenaars daadwerkelijk heffingsplichtig zijn. Het activeert wel bijna direct. Het inlichtingenformulier heeft bovendien al een eerste belangrijke activerende functie. Mensen 'verschieten' waardoor heel wat panden nog voor ze heffingsplichtig worden, terug geactiveerd zijn.
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst fiscaliteit (contactpersoon: Cathy Brouckaert, Financieel beheerder) <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
Ter compensatie aan leegstand: - Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf)
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Functionele verbeteringspremie: Bestaat al sinds 1978 en neemt jaarlijks ongeveer één miljoen euro in van de begroting. Op 35 jaar heeft zeker de helft van de woningen een premie verkregen (jaarlijks rond de 700 dossiers met uitschieters tot 1000 en meer). Deze premie is een belangrijk preventief wapen tegen leegstand. Kan voor diverse dingen aangevraagd worden om huizen kwalitatief te verbeteren (sanitair, dakbedekking, traplift, elektrische rolluiken, isolatie ...). Moest dit niet bestaan zou leegstand een pak hoger zijn. - Restauratiepremie voor niet beschermde monumenten met kunstige gevels of karakter (zowel binnen als buiten): Premie kan tot 18500 euro bedragen en is cumuleerbaar met de functionele verbeteringspremie. - Wonen (en studentenkamers) boven winkels: Opgestart in 1999, sindsdien 119 premies toegekend. Blijft wel moeilijk omwille van de eigenheid van de panden en de aanwezigheid van ketens (ook op de verdiepingen), maar het werkt wel. De premie bedraagt 40% van de kostprijs van de werken met maximum plafond. Er zijn bepaalde voorwaarden aan verbonden zo is het enkel voor handelsstraten intra muros en mag het woongedeelte niet voldoen aan de Vlaamse wooncode. <u>Handel:</u> - Premie voor heropbouw en herinrichting leegstaande handelspanden: Premie bestaat sinds 1997 en bedraagt maximaal 7500 euro voor herinrichting en 12500 euro voor heropbouw. Er komen geen honderden aanvragen binnen, maar dat komt natuurlijk omdat er niet echt zo'n hoge leegstand is. - Vestigingssubsidie: doel ervan is om opnieuw buurtwinkels te doen ontstaan.

Subsidie is er voor opstart van zaken daar waar in perimeter van 800m geen gelijkaardige zaak is. Premie bedraagt 10000 euro, minimaal 4 toekenningen per jaar. Tot op heden één toegekend. De 800m perimeter blijkt een erg strenge regel, maar noodzakelijk om ongeoorloofde concurrentie te vermijden. OPGELET! Met zulke uitgebreide en hoge premiemogelijkheden moet je steeds waakzaam zijn voor bewuste leegstand. Eigenaars mogen hun pand niet bewust laten leeg staan, net om in aanmerking te komen voor de premies.
Advies en begeleiding
Vanaf 1 januari komt er een nieuw personeelslid om actief eigenaars van leegstaande woningen te begeleiden om deze leegstand weg te werken. Vandaag wordt dit sporadisch door andere personeelsleden van de woondienst gedaan. Concreet gaat het over verhuurmogelijkheden via het sociaal verhuurkantoor. Wanneer eigenaars dit doen, kunnen ze ook een premie aanvragen
Voorbeeldfunctie
Quartier Bricolé: Project i.s.m. Tapis Plein vzw (opstart 2009-2010) waarbij jonge ambachtelijke ondernemers tijdelijk gratis expositieruimte konden verkrijgen in de leegstaande handelspanden van de Lange Straat en de Hoogstraat. Was erg succesvol, een aantal ondernemers hebben ook permanent een handelspand betrokken.
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Herbestemmingsprojecten in Brugge zijn voornamelijk woonprojecten gerealiseerd door private ontwikkelaars. <u>Rol van de stad:</u> Behoeder van het bouwkundig erfgoed. - Bij vergunningsverlening intense samenwerking met de dienst Unesco (erfgoed). Hierdoor zorgt de stad ervoor dat de leefbaarheid en woonbaarheid van de stad bewaard blijft - Proactief moet de stad niet op zoek gaan naar projecten, de private markt pikt deze in principe zelf op. Er is slechts eenmaal een actieve oproep geweest in het kader van studentenhuysvesting. <u>Successen:</u> - (erfgoed)projecten zijn eerder succesvol al duurt het soms jaren om tot een goed project te komen. - Gehanteerde aanpak: Informeel en vertrouwelijk om de zaken niet te bruuskere. Het is belangrijk om de actoren te overtuigen van de algemene beleidsdoelstellingen en de daaraan gekoppelde randvoorwaarden. - Mooi voorbeeld is conversie van het Oud Militair Hospitaal (zone voor startende creatieve ondernemers) <u>Knelpunten:</u> - Voor de sector erfgoed ontstaan knelpunten meestal rond de on-verzoenbaarheid van een vraag met de site/plek. Vaak gelinkt aan omvang van een bouwprogramma, erfgoedwaarde van het bestaande pand In elk grootschalig project zijn er wel zulke knelpunten en moet er naar een passende consensus gezocht worden. - Indien er niet tot een consensus gekomen wordt, kan een beleidsmatige beslissing noodzakelijk zijn. Voor projectontwikkelaars kan dit zéér frustrerend zijn.
Toekomstmogelijkheden
/
CONCLUSIES
Brugge kent heel weinig leegstand. Hiervoor zijn verschillende redenen zoals het

historisch beleid inzake leegstand en premies én de preventieve werking die de premies vandaag nog hebben.

Informatiefiche GENK

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 24 oktober 2013

Aanwezig:

- Claude Mulders: Vergunningen en handhaving – Bouwtoezichter
- Cindy Westhovens: Dienst vergunningen – Stedenbouwkundig ambtenaar
- Ganaël Vanlokeren: Architect woonbeleid
- Ben Crabbe: Grondzaken
- Pieter-Jan Haesen: Economie
- Paul Olaerts: Economie
- Michael Dhoore: Schepen Ruimtelijke ordening

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

/

Andere

- Belastingreglement op leegstand 2013-2019
- Cijfers leegstandsregister (mail)

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	115 (0,47% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	29
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	4187
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	11,7%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	70 (2,18% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	19

Specifieke stedelijke context

Genk is een stad met een begroting onder druk. Concreet zal de sluiting van Ford Genk voor een verlies van 10 miljoen euro zorgen op een begroting van 115 miljoen. Besparingen, maar ook wel overdachte investeringen om op termijn inkomsten te genereren zijn noodzakelijk.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Er kan niet langs leegstand in de stad gekeken worden. Het is dus zeker aanwezig. Verschillende types leegstand zijn herkenbaar:

- Handelspanden: al enige tijd een focus hierop. Om deze leegstand aan te pakken wordt er enerzijds vertrokken van de gegevens uit de Locatus-inventaris, anderzijds uit veldwerk gekoppeld aan een GIS-module. Op die manier wordt een overzicht verkregen van leegstaande horeca- en handelspanden in het centrum. Het volledige grondgebied is enkel kenbaar via de Locatus-gegevens.
Is de situatie problematisch? Hangt af van de perceptie. Enkele jaren geleden kwamen enkele mensen uit Sint-Niklaas op bezoek en deze vonden de leegstand enorm laag. Toch zijn er enorme uitdagingen voor het handelsapparaat dat de laatste 50 jaar veel veranderd is. Vroeger waren er in de linten winkels, nu is het kernwinkelgebied 50m breed en 700m lang, dus heel compact. In de zijarmen zijn nog doelgerichte functies (uitzendbureau,

kapper ...) gevestigd. Dit is een gerichte keuze geweest, maar wel één die veel tijd nodig heeft.

Vandaag zijn de oude handelsstraten meegenomen in de handelsleegstand, maar eigenlijk tellen deze niet mee omdat ze hun functie hebben verloren. Hetzelfde met de verschillende shoppingcenters. Shopping 2 staat op het gelijkvloers voor 70% leeg, de bovenste verdieping volledig. Deze ruimte wordt wel meegeteld wanneer het gaat over het 'handelsapparaat', maar zit er eigenlijk niet meer in. Zuiver procentueel zullen we dus hoog scoren.

Een ander probleem is de vestiging van baanwinkels langs de Hasseltweg. Hier zijn er toch een aantal die beter in het centrum gelokaliseerd werden, maar toch een socio-economische vergunning kregen. Desondanks speelde ook het aanbod in de kern mee. Tot voor kort konden in het centrum de gevraagde oppervlaktes niet aangeboden worden. Vandaar ook de hervorming van 'Shopping 1' naar een shoppingcenter met grotere units. Wel direct de bedenking hierbij dat we met de stad kwaliteit trachten te brengen en die units dus niet ingevuld moeten worden met Wibra en Zeeman.

Wereldhave (de ontwikkelaar) tracht de invulling te bewerkstelligen, maar om de kwaliteit hoger te krijgen, zullen er nog discussies plaatsvinden. Mede omdat Wereldhave helemaal niet transparant is. Ze vissen ook met momenten achter het net. Zo zien we dat winkelconcepten zoals 'Innovation' en 'Coolblue' onder hun neus worden weggekaapt door Hasselt, terwijl de waarde van die winkels stukken hoger zou zijn voor Genk. Wereldhave zou dus de vinger aan de pols moeten houden op de markt.

In de toekomst dreigt verdere leegstand van Shopping 3. Het is vandaag een gesloten onaantrekkelijk geheel met tal van private eigenaars.

Een volgende uitdaging zal ook zijn om e-commerce te integreren in het handelsgebied.

- Woningen: Situatie op vlak van woning is zéér goed. Veel minder woningleegstand dan handelsleegstand. In 2010 werd er wel een eigen reglement opgemaakt in samenwerking met drie andere gemeenten. Ondertussen is dit in werking en werden de eerste heffingen overgemaakt. Er worden ook steeds nieuwe panden op de inventaris opgenomen, maar dit aantal blijft laag. Waarom dan toch gekozen voor een eigen reglement? De huurmarkt kent vandaag een veel te klein aanbod, bovendien zijn we verplicht om een inventaris op te maken. Door hieraan een heffing te verbinden, trachten we het aanbod op de huurmarkt te verhogen. We hopen dat dit een tijdelijk instrument wordt, dat het een signaalfunctie heeft en eigenaars kan bewegen om actie te ondernemen.
- Grote bedrijfsgebouwen: deze leegstand valt mee. Op Genk Zuid komt er de volgende jaren wel wat leegstand. De laatste 6-7jaar is er ook al veel gesloopt. In de toekomst komen natuurlijk ook de bedrijfsgebouwen van Ford leeg te staan en gebouwen van 4 toeleveranciers. De gebouwen van Ford zijn te specifiek en zullen waarschijnlijk gesloopt worden. Dit blijft echter wel een verhaal van Vlaams niveau. Twee van de gebouwen van de toeleveranciers staan de koop, één gebouw heeft reeds nieuwe invulling en SML denkt na over een doorstart. Er komen ook steeds vragen naar nieuwe bedrijfsruimte. Door contact met de toeleveranciers kunnen we deze vragen naar de markt brengen.
De leegstand valt dus enorm mee. Ook omdat er nog heel wat vraag is.
- Kantoren: Kantoorruimte in Genk is bijna volledig ingenomen. Er staan nog wat m² te huur in een nieuwbouw, maar die leegstand is relatief want niemand wacht met een project tot het volledig verhuurd is. Deze leegstand

zal dus snel ingevuld zijn. - <u>Voormalige mijnsites</u>: Kenden reeds goede herbestemmingen die weliswaar de nodige financiële inspanningen vereisen. We verwachten ook in de toekomst om goede invullingen te voorzien. - <u>Gemeentelijk patrimonium</u>: Er is wat leegstand, maar deze ontstaat door strategische aankopen met het oog op lange termijnontwikkeling. De gebouwen voldoen meestal niet meer aan de normen en eisen om een tijdelijke invulling toe te laten.
Beleidsfocus
Focus ligt voornamelijk op leegstaande handelsruimten met hervorming van handelsapparaat. Door het gemeentelijk reglement leegstaande woningen en gebouwen is er de laatste jaren ook meer aandacht om de, weliswaar lage, woningleegstand aan te pakken.
INVENTARISATIE
Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst</u>: Dienst Ruimtelijke ordening (contactpersoon: Cindy Westhovens) <u>Procedure</u>: Veldwerk methode - Systematische screening van het grondgebied bij start inventarisatie door stad. - Veldwerk leidt tot vermoedenslijst waarvoor administratieve controle (inschrijving bevolkingsregister) <u>Knelpunten</u>: - Het liefst werd er vertrokken van een lijst op basis van het bevolkingsregister. Door vele foutieve en oude adressen bleek dit niet mogelijk <u>Andere</u>: /
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst</u>: Dienst Vergunningen handhaving (contactpersoon: Claude Mulders) <u>Procedure</u>: - Vertrekpunt was lijst van Vlaanderen - Verdere actualisatie door eigen terreinkennis <u>Knelpunten</u>: / <u>Andere</u>: - Sinds twee jaar uitgevoerd door stad Genk - Panden die slechts enkele maanden leeg staan worden in beraad gehouden voor effectieve opname en doorgifte aan Vlaanderen - Samenwerking met Ruimte Vlaanderen verloopt goed. - Stad krijgt percentage van de heffing die Vlaanderen int.
Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst</u>: Dienst Ruimtelijk ordening (contactpersoon: Wim Vanhoof) <u>Procedure</u>: - Volledig gegenereerd uit GIS - Geen controle op het terrein, uitzuivering moet nog gebeuren - Actualisatie in principe door aanpassing na bouwaanvraag <u>Knelpunten</u>: - ROP wordt niet gebruikt en eigenlijk ook niet echt geactualiseerd <u>Andere</u>: - In het verleden wel ingezet om enkele goede locaties voor projecten te ontdekken
Andere en gerelateerde registers
<u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u>
/

<u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u> / <u>Inventaris leegstaande handelspanden kernwinkelgebied (Dienst economie)</u> - Waarschijnlijk wel een overlap met het leegstandsregister
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - Alle registers worden bijgehouden in GIS-modules dus zijn sowieso opvraagbaar door de stedelijke diensten - Problematisch is de samenwerking tussen RO en grondzaken. Vaak koopt grondzaken panden aan waarvan ze niet weten dat ze op het leegstandsregister staan. <u>GIS: /</u> <u>Gebruik van inventarissen:</u> <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> - Mogelijkheid om kleine bedrijfsruimten in shoppingscentra op te nemen - Koppeling tussen het GIS en het bevolkingsregister. Kan de nauwkeurigheid verhogen tussen de inventarissen. Nu kunnen we niet op basis van bewoning een overzicht opvragen. <u>Aanbevelingen:</u>
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
<u>Leegstandsheffing</u> <u>Toegepast? Ja, sinds 2010</u> <u>Bevoegde dienst: Dienst Woonbeleid (contactpersoon: Roberta Ciccotelli)</u> <u>Knelpunten:</u> - Leegstaande handelspanden in shoppingcenters kunnen niet belast worden. Een shoppingcenter heeft één kadastraal perceel, vaak groter dan 5 are waardoor de panden eigenlijk niet op het leegstandsregister kunnen. Tegelijkertijd kunnen de bedrijfsruimten ook niet opgenomen worden in het leegstandsregister voor bedrijfsruimten want boven de winkels is er wonen. Er is dus geen enkel middel om deze panden op te nemen op een lijst én bijgevolg kan er geen heffing toegepast worden. - Tal van constructies om leegstandsheffing te vermijden: veranderen van vennootschap, fictieve huurcontracten ... <u>Andere:</u> - Leegstandsheffing werkt uiteindelijk wel. Heel veel mensen zetten hun pand te koop, gaan verbouwingmogelijkheden na ...
<u>Activeringsheffing</u>
<u>Toegepast? Neen</u> Wel in het beleidsplan opgenomen dus kan er in de toekomst komen. Er zijn nog veel onbebouwde percelen, maar ook het vermoeden dat de meeste vrijgesteld zullen zijn. <u>Bevoegde dienst: /</u> <u>Knelpunten: /</u> <u>Andere: /</u>
<u>Andere heffingen</u>
/
Stimulerend beleid
<u>Premies</u>
<u>Wonen:</u> - Premie duurzame investeringen, niet specifiek gericht tegen leegstand

Handel:
- Subsidie renovatie en herinrichting van handelspanden, maximaal 10.000 euro. Focus ligt op het samenvoegen van panden, ook andere renovaties en herinrichtingen mogelijk.
Advies en begeleiding
- Bestikking van handelspanden: Visueel uitzicht verbeteren en inspireren van potentiële ondernemers - Vastgoedbank: op basis van inventarisatie van leegstaande handelspanden kunnen we geïnteresseerde investeerders leiden naar de leegstaande panden. Samenwerking met dienst wonen is hier ook nodig. In sommige andere steden wordt er ook samengewerkt met makelaars waardoor er vanuit de stad ook met een potentiële handelaar een pand kan worden bezocht. In deze fase zitten we nog niet. Nu willen we eerst in overleg gaan met de eigenaars. Concreet trachten we na te gaan waarmee ze ons willen ondersteunen: zijn ze bereid hun pand ter beschikking te stellen voor tijdelijke invulling, zien ze het project tijdelijke verlaging huurprijs zitten, mogelijkheden voor bestikking ...
Voorbeeldfunctie
/
Herbestemmingsprojecten
Algemeen: - Via PPS zijn er verschillende projecten waar er getracht werd een nieuwe invulling te geven. Uiteraard de mijnprojecten: C-mine (in eindfase) en TOR (ontwerpdossier in afronding). Daarnaast ook herbestemming binnen het handelscentrum met shopping 1 door Wereldhave. In de toekomst zullen ook shopping 2 en 3 belangrijke uitdagingen zijn waarvoor op zijn minst nog economische studies uitgevoerd moeten worden. - Ander project is de visievorming (en heraanleg) van de handelsstraten: - o Vennestraat: profiteert ook mee van C-mine - o Stalenstraat: moeilijker, moet ook eigen identiteit krijgen. Opletten met het TORpark dat verschuivingen kan veroorzaken. - o Hoevenzavelaan: ruimtelijk moeilijker omdat er belangrijke verbinding dwars door loopt. Zal hierdoor nooit een gezellige winkelstraat worden, maar net handelsstraat met grotere winkels die specifiek cliënteel hebben. Rol van de stad: Medepartner, regierol - Altijd private partners noodzakelijk, een project doe je als stad niet alleen. Daarom steeds PPS-constructies wanneer stad betrokken is als medepartner. Concreet voor projecten zoals C-mine en TORpark, neemt de stad een regierol in aangezien de sites werden aangekocht. De stad gaat op die manier altijd medepartner zijn omdat deze grond in brengt. Op die manier kan ook een belangrijke sturende rol opgenomen worden om ambities waar te maken. - In andere projecten, zoals de zuiderring, heeft de stad geen eigendom. Dan legt de stad de lijnen vast (plan-opmakende- en/of vergunningverlenende instantie). Successen: - C-mine duidelijk een succesvol herbestemmingsproject Knelpunten: - Ontwikkelaars willen in bijna elk nieuwbouwproject, ook ver van centrum, commerciële ruimte ontwikkelen. Dit is problematisch want handel is daar niet gewenst en vaak zelfs niet aantrekkelijk (enkel voor de supermarkten die

graag verspreid zitten én dicht bij het potentiële klanten). Altijd dubbel of we zulke projecten toelaten of niet want dit zijn risico's voor leegstand. Vroeger werd er in veel BPA's ook opgenomen dat er op het gelijkvloers handel moest komen. Dit is vandaag achterhaald en moet dus aangepast worden.

- Achterpoortjes in verschillende BPA's: 'brancheervaging'. Bijvoorbeeld winkels zoals AS-adventure waren vroeger zéér specifiek terwijl ze vandaag bijna een reguliere kledingwinkel zijn. Dit zorgt in bepaalde zones voor niet gewenste branches.
- In bepaalde handelsstraten gaan we in de toekomst de handelszones veel duidelijker moeten afbaken om tot bepaalde concentraties te komen. Dan hebben we meer een instrument om bepaalde handel niet meer toe te laten eens het verdwenen is. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat er niets kan. Er is ook een politiek apparaat en dat kan soms confronterend zijn wanneer deze commerciële en ruimtelijke plannen doorkruist. Achteraf wordt het dan heel moeilijk om gelijkaardige aanvragen niet goed te keuren.
- In het centrum is er ook een probleem van eenzijdig aanbod (interim en telefoonwinkels). Dit is een probleem omdat je als stad geen vat hebt op handelsinvulling. Je kunt daar weinig op sturen. Als een eigenaar de kans krijgt om te verhuren aan een interimkantoor enerzijds of een horecazaak anderzijds, gaat die eerder kiezen voor een interimkantoor. Je kunt dan als stad wel zones afbaken met wenselijke activiteiten, maar daar blijft het bij. In het centrum hebben we wel een zone waar er verplicht een aantal % horeca moet zijn. Dat werkt daar vandaag echt goed, maar voornamelijk omdat de eigenaars daar ook niet anders kunnen. Je ziet wel dat er een beleving ontstaat omdat er meerdere horecazaken komen. Maar dit is niet iets wat je constant kan doen, je moet dan in een RUP al zéér ver gaan en dat kan niet steeds de bedoeling zijn.
- Tegenstrijdige belangen. Bijvoorbeeld project detailhandel in KMO zone: Zone wordt lang gebruikt door handel zoals Fun, Van de Ven, Bel en Bo (komen en gaan van...). Vandaag zijn de gebouwen in handen van één projectontwikkelaar die aanstuurt op commerciële ontwikkeling. Daarvoor is een RUP in ontwikkeling dat aangeeft dat dit gezien de geschiedenis een mogelijkheid is. Er zijn echter verschillende tegenkantingen, ook van unizo omdat dit te sterke concurrentie voor de handelskern kan betekenen.
- Tijdelijke invullingen: Een aantal jaren geleden contacteerde Lanselot ons. Er werden toen een paar panden in overweging genomen, maar de brandweervereisten bleken veel te streng. Beleidsmatig was er ook de reflex dat er veel te veel praktische beslommingen waren.

Toekomstmogelijkheden

- Meer inzetten op pop-up stores. Dit heeft echter nog aantal tekortkomingen, ook door onaangepaste wetgeving. Zo moet er een socio-economische vergunning aangevraagd worden voor tal van activiteiten. Zulke dingen zorgen dus voor problemen.
- Naar bedrijfsleven toe zijn er vanuit de stad geen instrumenten om bedrijven financieel te ondersteunen. We kunnen ze wel verwijzen naar het AO en Europese subsidies. Vandaag ligt de vraag op tafel of we eventueel naar opcentiemen iets kunnen doen. Eventueel vrijstellingen toestaan om uitbreiding en/of uitbreiding tewerkstelling te stimuleren.
- Vroeger was er een 'motorenbelasting' die nu ter discussie staat. Er wordt nagedacht over een andere belasting die meer bedrijven 'treft', maar als voordeel heeft dat er tools ingebouwd kunnen worden om het bedrijfsleven

te stimuleren. Hoe en wat, daar is nog geen duidelijk antwoord op.

CONCLUSIES

- Sterke huurmarkt zorgt voor eerder lage leegstand
- Stad die tracht zijn handelsapparaat aan te passen en af te stemmen op hedendaagse eisen. Zorgt voor vertekend beeld van leegstand daar waar handel niet meer gewenst is.
- De oude shoppingcenters in Genk zijn niet onderhevig aan leegstandsheffing.
- Er kan een verschil zijn tussen gewenste ontwikkelingen en toegekende vergunningen (administratie VS politiek apparaat) waardoor precedentes ontstaan.

Informatiefiche GENT

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 14 oktober 2013

Aanwezig:

- Dirk Boncquet: Dienst monumentenzorg & architectuur
- Annemieke Van Melkebeek: Dienst Administratie
- Rebecca De Vos: Dienst patrimonium - SOGent
- Irmine Vermandere: Dienst wonen
- Hilde Reynvoet: Directeur dienst wonen
- Matthias Vandewyngaerde : Dienst Economie
- Christophe Geernaert: Dienst Economie
- Ellen De Groote: Dienst Vastgoedbeheer
- Philippe Van Wesenbeeck: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
- Peter Ghys: SOGent – afdeling projecten

Interviewer:

- Maarten van Acker: Universiteit Antwerpen
- Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Ingevulde vragenlijsten van:

- Irmine Vermandere: Dienst wonen – Beleidsteam
- Ellen De Groote / Henk Hebbelinck: Dienst Vastgoedbeheer
- Mathias Vandewyngaerde: Dienst Economie - Adjunct van de Directie
- Christophe Geernaert: Dienst Economie - Adjunct van de Directie
- Peter Ghys: Stadsontwikkelingsbedrijf SOGent - Projectverantwoordelijke
- Rebecca De Vos: Stadsontwikkelingsbedrijf SOGent

Andere

- Belastingreglement leegstaande woningen en gebouwen

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2012 Lokale statistieken)	152 (0,13% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande/verwaarloosde bedrijfsgebouwen (gewestelijke Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	26 bedrijfspanden
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	3000 – 4000
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	6,3%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	1504 (10,46% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	658

Specifieke stedelijke context

Leegstand is in Gent momenteel geen beleidsprioriteit en enkel voor wonen expliciet opgenomen in het bestuursakkoord. Tegelijkertijd wordt de problematiek door tal van diensten behandeld. Hierdoor ontbreekt er overzicht en samenwerking.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Verschillende types leegstand kenbaar in Gent:

- Woningen: zicht erop in hoeverre opgenomen op inventaris. Dit klopt wel niet met de werkelijkheid. Uit eigen ervaring weten we dat er waarschijnlijk veel

meer leegstaande woningen zijn in Gent

- Gebouwen: zicht erop in hoeverre opgenomen op inventaris
- Combinatie wonen en winkels: Is een nieuwe trend, vormt steeds minder een probleem. Projectontwikkelaars volgen deze trend, ondanks de verplichte afzonderlijke toegang tot woongedeelte vanaf gevelbreedte van 7m breed.
- Bedrijven: Verschillende types leegstand. Leegstand, maar wel aangeboden op de markt + leegstand onbenutte percelen (maar dit wordt provinciaal aangepakt met activatieteams). Redenen voor deze leegstand zijn divers: toekomstige ontwikkelingen, speculatie ...

Algemeen over leegstaande en verwaarloosde (bedrijfs)gebouwen: de verplichte jaarlijkse detectie in kader van gewestelijke heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten op oppervlaktes groter dan 500m² gebeurt door de stedelijke dienst Belastingen die bijkomend ook belast is met opmaak PV's ingeval van opheffing.

Aangewezen is om deze taak naar RUMODO/economie te affecteren gelet op de hun reeds toebedeelde bevoegdheden zodat een betere afstemming op beleid mogelijk wordt.

- Kantoren: Leegstand op markt aangeboden (frictie) en de verloederde panden die niet worden aangeboden (voornamelijk in centrum weten we dat dit niet lukt, maar we willen die toch behouden dus nu al contacten met eigenaars) Eind 2012 was er 68.000m² kantooppervlakte leegstaand in Gent (of 4,8%). In totaal 140 leegstaande panden (of gedeeltelijk leegstaande panden) gedetecteerd. De 10 grootste panden zijn goed voor 1/3 van de leegstand. 28.000m² leegstand situeert zich in het zuiden van Gent (lang E40), 23.000 m² in het centrum. Het is een mix van nieuwbouw kantoren, verouderde kantoren en marktconforme kantoren.

Evenwel geen problematische leegstand. Kantoren worden tamelijk vlug door de markt ingevuld. Wel een actieplan opgemaakt voor de invulling van leegstaande kantoren in de binnenstad om herbestemming van alle kantoren naar wonen te voorkomen.

Waarom is er die tendens? Bedrijven worden afgeschrikt door gebrek aan parkeerplaatsen.

- Detailhandel
- Sociale huisvesting: Huisvestingsmaatschappijen krijgen een gedeelte van hun patrimonium niet verhuurt. Tegelijkertijd zijn de SHM in Gent vrijgesteld van belastingen. Een belangrijke oorzaak van deze leegstand is dat de administratie van de SHM niet mee kan met de behandelingen van dossiers. Er zijn gewoon te weinig personeelsleden. Andere reden is renovatie/herontwikkeling. Het is niet mogelijk een bepaald 'blok' ineens te ontruimen. Er zit bijgevolg vaak veel tijd tussen eerste en laatste persoon die vertrekt. Dit zorgt voor leegstand. Eventuele oplossingen naar korte huur zijn niet altijd makkelijk toepasbaar, zowel juridisch als sociaal (tegenstand vorige huurder).
- Leegstand in afwachting van projectontwikkeling (stadsontwikkelingsbedrijf): In het kader van stadsontwikkelingsprojecten worden veel panden aangekocht. Dit zijn vaak langdurige projecten die zorgen voor tijdelijke leegstand. Voor de verworven panden wordt zo veel mogelijk een tijdelijke invulling voorzien, maar voor sommige panden is dat niet mogelijk (panden in zeer slechte staat)
- Religieus erfgoed: Wordt een probleem, er zijn maar liefst 50 parochiekeren

in Gent. Vandaag bezig met grondige inventarisatie van dit bouwkundig erfgoed. Ook de stedenbouwkundige situatie wordt bekeken. Vervolgens moet gezocht worden naar een geschikte herbestemming en ontwikkelaars die er iets in zien. De problematiek moet ook maatschappelijk opengetrokken worden. Het mag geen interne studie blijven, het ligt immers zeer emotioneel zowel bij de buurt als bij de kerk. In het voorjaar 2014 organiseren we ook een voorstelling rond de problematiek met een aantal activiteiten om het tot op stadsdebatniveau te brengen.

Oorzaken van leegstand zijn enorm divers en steeds een optelsom van een aantal factoren:

- Niveau van het pand: verkeerde prijssetting, slechte staat ...
- Niveau van de buurt: er wordt niet meer geïnvesteerd omdat er iets aan de hand is. Bijvoorbeeld geen beleidsuitspraken voor de toekomst. Bijvoorbeeld in de buurt van de Oude dokken was het niet duidelijk hoe dit gebied zich verder moest ontwikkelen. Ook onaangepaste bestemmingen, RUP dat nog opgemaakt moet worden Herbestemming is dan ook grote factor. Heel de buurt wacht hierop.
- Niveau regio: vastgoedmarkt als geheel. Er is grote druk op de woningmarkt. De vraag naar woningen is zéér groot, daardoor onderbenutting van plekken met andere bestemming. Deze 'onaangepaste gebouwen' worden weggeduwd naar wonen.
- Economie: verschuiving naar diensteneconomie en nieuwe gebruiksvormen (landschapsbureaus e.d.) wat maakt dat oude kantoren niet op deftige manier hergebruikt kunnen worden, tenzij renovatie
- Detailhandel: concepten van vroeger werken niet meer goed. O.a. opkomst e-commerce, nadruk op beleving ...

Leegstand wordt problematisch wanneer het te lang duurt. Het kan dan werken als een rotte appel die verloedering in de buurt aansteekt of katalyseert.

Daarnaast maakt leegstand tijdelijke invullingen, maar ook definitieve bestemmingswijzigingen mogelijk die meer geschikt zijn voor het pand. Specifiek voor de kantorenmarkt is leegstand zelfs positief omdat deze zich momenteel onder de frictieleegstand van 6% bevindt. Hierdoor vinden bedrijven niet steeds een geschikte locatie. Bovendien zorgt dit ook voor prijsstijgingen wegens gebrek aan beschikbare panden.

Beleidsfocus

Geen expliciete beleidsfocus leegstand. In het bestuursakkoord enkel opgenomen voor het woonbeleid (leegstandsheffing), maar geen absolute prioriteit. Leegstand wordt echt problematisch wanneer er gekraakt wordt en wanneer er verloedering op treedt. Wanneer het dus echt zichtbaar wordt voor de buurt. Wanneer deze situatie langdurig aanhoudt, is er uiteindelijk aandacht vanuit het beleid. Leegstand is dus sluimerend. Wanneer dit 'opkomt' in een aantal buurten, dan wijst dat op iets. Er moet meer nagegaan worden wat er speelt bij groeiende leegstand.

Vanaf 1991 werd vanwege de Stad Gent het probleem leegstand – dat toen wel als beleidsintentie werd ingebouwd - fiscaal aangepakt samen met de verwaarlozing. Tegelijk werd een positieve stimulans ingevoerd door het uittekenen van een subsidiereglement mbt renovatie van woningen. Dit gaf op korte termijn een positief effect omdat een vast team van stedenbouwkundige controleurs geheel het grondgebied op permanente wijze onder controle had. Gezien de hoge fiscale tarieven liggen vaak juridische betwistingen aan de grondslag van inwilliging van bezwaarschriften waardoor het moeilijk blijft om leegstand ten gronde en op eenzelfde wijze aan te pakken. Vanaf 1996 nam het Gewest de materie over en goot

alle fiscale maatregelen in een decreet. De dienst Belastingen ervoer de detectie van leegstand als moeilijk en juridisch vaak onhaalbaar vooral op vlak van bewijsvoering.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Administratie, afdeling bouw- en woontoezicht
(contactpersoon: Annemieke Van Melkebeek, directeur)

Procedure: Veldwerk methode

- Leegstand in samenspraak met de dienst Wonen opgespoord.
- Concreet: screening van de stad door bouwcontroleurs

Knelpunten:

- vanaf begin de jaren 90 bijgehouden door de dienst belastingen, daarna inventarisatie op Vlaams niveau, bij nieuwe overgang naar stad door de dienst huisvesting en vanaf 2009 door de dienst administratie
- In het verleden wat het leegstandsregister vrij opvraagbaar, maar nadat een krakersbeweging dit publiceert is dit niet meer mogelijk
- Het ontdekken van leegstand is niet zo moeilijk. Voornamelijk via bevolkingsregister. Andere zaken zouden bijkomend kunnen helpen zoals toegang tot aantakpunten Eandis.
- Appartementen inventariseren gaat moeilijk. Het moet van buitenaf gedetecteerd worden (mogen niet binnengaan) en we zijn ook verplicht om een foto te nemen. Dit is moeilijk omdat leegstand van buitenaf moeilijk te registreren valt bij appartementen.
- Uit de woonstudie blijkt dat er 30.000 adressen zijn waar er geen domicilie is. We zouden die allemaal kunnen aanschrijven en aan hen vragen een bewijs te leveren dat hun pand niet leeg staat. Dit geeft echter een enorm hoge werklast dus is niet te doen. Daarenboven zou het ook geen behoorlijk bestuur zijn.

Andere:

- Meldpunt waar mensen leegstand kunnen melden. Heeft geen spectaculaire opbrengsten, maar moet ook nog wat aan bekendheid winnen.
- Dubbele bevoegdheid Gewest en lokale overheid maakt dat verwerkingsprocedure voor zowel administratie als betrokken burgers te ingewikkeld en onbegrijpbaar wordt. (cfr. dienst belastingen)

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Belastingen (contactpersoon: Martine De Decker, directeur)

Procedure: Agentschap RO Vlaanderen stelt een verplicht te gebruiken softwareprogramma ter beschikking. Dienst belastingen is momenteel bevoegd voor de eerste inventarisatie en updating.

Knelpunten:

- Geen voldoende kennis van stedenbouwkundige bepalingen inzake vaststelling verwaarlozing en/of opheffing ervan waardoor het doorschuiven van de bevoegdheid naar stedenbouwkundige dienst precair wordt.
- Vernieuwde software staat nog niet compleet op punt.
- Bijkomende verplichte taak voor lokale overheden.
- Grondslag heffing is niet wettelijk voor lokale overheden waardoor deze laatste niet kunnen profiteren van hun inventariswerk en ternauwernood heil moeten zoeken in een aparte heffing waardoor het voor de burgers terug omslachtig wordt. (cfr dienst belastingen)

Andere: /

Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning (contactpersoon:

Philippe Van Wesenbeeck, directeur)

Procedure:

- 1998-1999 eerste opmaak
- Vanaf 2005 opmaak in GIS, pas in 2008 op punt
- Vandaag gelinkt aan meldingsmodule. Wanneer situatie verandert (aflevering vergunning, start werken ...) wordt dit automatisch in het systeem vermeld

Knelpunten:

- Met enkel de bij wet verplichte percelen/kavels, is het instrument niet bruikbaar voor de stad

Andere:

- niet enkel de bij wet verplichte percelen zijn opgenomen. Deze worden wel niet mee belast.
- Tool is intern zichtbaar, maar niet voor alle collega's
- Niet louter een heffingsinstrument, door toevoegen niet verplichte percelen is het ook een tool voor woonbestemming.
- Register wordt niet vrijgegeven (openbaar). Zou bovendien onnoemelijk veel werk zijn.

Andere en gerelateerde registers

Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen (Dienst

Administratie, afdeling bouw- en woontoezicht, contactpersoon: Annemieke Van Melkebeek, directeur)

- Pand kan zowel op leegstandsregister als op dit register staan (mag decretaal gezien eigenlijk niet)
- Opname op dit register is niet per definitie 'leegstaand pand'. Vaak blijft een woning in gebruik. Vele panden gaan ook bijna direct in renovatie. Slechts is heel erge gevallen wordt er vanuit de stad overgegaan tot herhuisvesting.

Inventaris leegstaande handelspanden (Dienst Economie, contactpersoon: Christophe Geernaert)

- Vormt een aanvulling op de lijst van Locatus.
- Inventarisatie gebeurt door infostewards van de dienst. Wanneer deze leegstaande handelspanden opmerken die naar eigen beleving al lang leeg staan, komen ze in de lijst terecht. Bij vragen van ondernemers naar ruimte, kan deze lijst geconsulteerd worden om ze te begeleiden naar geschikte panden.
- Sinds 2005 eigen databank, werking via infosteward sinds 2010.
- Er is geen of slechts sporadische uitwisseling met andere diensten. Dit omdat de eigen lijst wordt bijgehouden in acces terwijl het centraal systeem (digipolis) dit type niet ondersteunt.
- Bijkomend heeft het beleid het moeilijk dat deze lijst wordt gebruikt voor eigen fiscale doeleinden. (cfr dienst belastingen)

Interne immodatabank leegstaande kantoorruimte (Dienst Economie, contactpersoon: Bieke Verplanken)

- Sinds 4-tal jaar, maandelijkse bevraging alle makelaars.
- Wordt aangewend om bedrijven te ondersteunen in hun zoektocht naar een geschikte locatie
- Nadeel, we zijn voor informatie volledig afhankelijk van derden, de betrouwenbaarheid is hierdoor geen 100%
- Idem dito opmerking laatste paragraaf voorgaand punt.

Inventaris stadseigendommen (Dienst Vastgoedbeheer, contactpersoon: Ellen De Groote)

- Panden in stadseigendom, aangegeven indien leegstand

- Concreet 500 panden in stadseigendom, 14 leegstaand. Grootste gedeelte ervan heeft wel een tijdelijke invulling
- Tijdelijke invulling zo vaak mogelijk nagestreefd via 4-stappenplan:
 - o Mogelijk gebruik als noodwoning?
 - o Invulling in kader ruimtebehoefte van een vzw?
 - o Anti-kraakfirma?
 - o Dichtslaan om veiligheidsredenen wanneer eerste drie stappen negatief
- Inventaris niet openbaar om krakers te vermijden
- Sinds het eigen patrimonium wordt geïnventariseerd, is het veel makkelijker om een match te vinden tussen een pand en een (tijdelijk) invulling.

Immosite studentenkamers (Dienst Wonen, contactpersoon: Kris Van der Haegen)

- Biedt overzicht met alle kamers die te huur staan (omvat niet alle studentenkamers in Gent, maar geeft al goed overzicht)

Sociale woningen (Dienst Wonen, contactpersoon Kristof Gielen))

- Database in opmaak door dienst Wonen.
- Niet bedoeld als openbaar instrumenten, maar:
 - o Beleidsmatig
 - o Ter beschikking voor consultants in woonwinkels zodat ze mensen gericht kan verder helpen

Tijdelijk patrimonium SOG (SOGent, contactpersoon Rebecca De Vos)

- SOGent houdt een lijst bij van alle patrimonium dat het tijdelijk in beheer of eigendom heeft.

Register leegstaande handelspanen (Locatus)

- Locatus registreert op jaarlijkse basis de leegstand in de kernwinkelgebieden Sinds kort registreren zij (op basis van hun opgebouwde data-historiek) de langdurigheid van de leegstand.

Overkoepelende bemerkingen

Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:

- Er is weinig overleg tussen de verschillende diensten. Er wordt hoofdzakelijk naast elkaar gewerkt.=historisch gegroeid.
- Wel samenwerking met het AO en de POM voor de inventarisatie van (leegstand op) bedrijventerreinen
- Samenwerking met de Vlaamse overheid in het kader van het ROP en het leegstandsregister blijft eenrichtingsverkeer. Geen feedback en ook het idee dat men niets met de doorgegeven registers doen.

GIS:

- Enkel het ROP is momenteel te consulteren in GIS
- Diverse technische moeilijkheden om registers systematisch te vertalen in GIS

Gebruik van inventarissen:

- Het leegstandsregister is hoofdzakelijk een heffingsinstrument.
- Het ROP wordt wel ingezet bij diverse studies (woonbehoefte, locatieonderzoek ...)

Vraag naar bijkomende inventarisatie:

- Eigenlijk is de wens één gezamenlijke database, maar dit is moeilijk door technologische tekortkomingen. Dit zou ook handig zijn voor stadsontwikkelingsprojecten: Wie doet wat waar? Elke dienst gaat wel eens langs, maar nergens wordt bijgehouden wat anderen doen. De belangrijkste technologische tekortkoming is het ontbreken van een ondergrond. Het kadaster is ontoereikend. Dit wordt bovendien jaarlijks

vernieuwd en deze nieuwe laag klopt dikwijls niet. Alle percelen moeten dan manueel aangepast worden. Ook het GRB is ontoereikend want het kijkt voornamelijk daar waar privaat publiek raakt, niet wat achter het privaat schuilt. Net die 'achterbouwen' hebben we nodig. In 2016 zou er wel een combinatie van het kadaster en het AGIV (GRB) moeten komen wat eventueel een oplossing is. De wens is dus een koppeling tussen verschillende gegevens waaruit ook een soort historiek per perceel blijkt (vergund, ooit belast ...) en dat liefst binnen een grafische omgeving. - Onderbenutting komt vandaag niet in beeld, namelijk die gebouwen die veel meer mogelijkheden bieden Aanbevelingen: /
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing <u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Belastingen (contactpersoon: M. De Decker, directeur) <u>Knelpunten:</u> - Er is een constant spanningsveld tussen de leegstandsheffing en de belasting tweede verblijf. Dit is het resultaat van het gebrek van gewestelijke besluiten inzake omschrijving begrip "leegstand". Momenteel wordt elk gebruik vreemd aan de woonfunctie als leegstand beschouwd wat leidt tot betwistingen. <u>Andere:</u> - dubbele heffing geweest en lokale overheden waardoor processen onduidelijk worden.
Activeringsheffing <u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Belastingen (contactpersoon: M. De Decker, directeur) <u>Knelpunten:</u> - herwerkt fiscaal reglement maakt dat de stimulans om te bebouwen groter wordt. De tarieven verhogen in functie van de periode van onbebouwd zijn. Evaluatie wordt verwacht eind 2016 <u>Andere:</u> /
Andere heffingen Bijkomend fiscaal instrument voor activering bewoning: - Heffing tweede verblijf - Heffing op verwaarlozing en verkrotting - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen <u>Andere:</u> - Heffingen (Gewest en lokale overheid) op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten > 500 m²
Stimulerend beleid
Premies <u>Wonen:</u> - Restauratiepremie voor merkwaardige niet-beschermd gebouwen <u>Handel:</u> - Toelage voor verfraaiing handelshuizen (budget voor 2013 was op. Gemiddeld 5000 euro per dossier toegekend. Subsidierglement werd voor 2014 herbekeken samen met budgetmogelijkheden, zodoende wordt de premie terug actief)

Advies en begeleiding
- <u>Proactief ontwerpend onderzoek</u>: Vanuit dienst stedenbouw systematisch zoeken naar mogelijkheden en deze tonen aan particulieren. In Gent dus ingeburgerd om vrij snel de stedenbouwkundige voorwaarden mee te geven. Voorlopig voornamelijk nog wat ad hoc, hoewel in geval van stadsvernieuwing wel systematisch gedaan. - <u>Aanschrijven</u>: Eigenaars op de inventarissen worden aangeschreven voor een 'verhuurevent' zodat ze weten welke mogelijkheden er zijn voor verhuren, premies ...
Voorbeeldfunctie
- <u>Tijdelijk gebruik</u>: Met SOGent kunnen een aantal middelen voorzien worden om woningen die in aanmerking komen voor tijdelijke bewoning aan te passen aan de wooncode om zo tijdelijk te verhuren. Mogelijke bewoners worden aangereikt via dienst wonen. In hoeverre dit wordt toegepast, schommelt natuurlijk naargelang het aanbod. Het grote probleem hiermee is wel dat sommige panden helemaal niet in goede staat zijn en dus niet tijdelijk gebruikt kunnen worden. Een ander nadeel is de brandveiligheid. Vaak hebben panden geen brandweernormen geschikt voor bewoning. Soms weet de brandweer ook niet dat een kantoorgebouw bijvoorbeeld tijdelijk bewoond wordt. Bij eigen patrimonium van de stad wordt wonen in principe uitgesloten als tijdelijk gebruik. Voorbeeld project 'oude dokken'. Werk in gebruik gegevens aan een tijdelijke vzw 'Dok' en fungeert als een bruisende en gezellige ontmoetingsplek. Dit is de uitgelezen voedingsbodem voor kleine concerten, exposities, sport, terras, strand ... en blijkt een succes. Niet allen minder leegstandsgevolgen op te merken (krakers, sluikstorten ...), maar het gebied wordt ook opnieuw kenbaar bij het grote publiek. - <u>Project stedelijke woonkavels</u>: SOG tracht zoveel mogelijk verkrotte en leegstaande panden (en onbenutte terreinen) op te kopen met als bedoeling deze te slopen en als betaalbare bouwgrond te verkopen aan jonge gezinnen. De nieuw te bouwen woning dient hedendaags, innovatief en architecturaal waardevol te zijn. Op deze manier wordt leegstand in de stad tegengegaan en worden woningen geherwaardeerd
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen</u>: - Er zijn vele projecten lopende, zowel groot als klein. Uiteraard enorm veel particuliere projecten. Zowel permanent (vb. Atelier naar eengezinswoningen) als tijdelijke herbestemmingen (gasmetersite, Oude dokken ...). Dit vaak ook door privé-actoren zoals interimbeheer. - Voor 95% worden herbestemmingsprojecten uitgevoerd door private actoren. De samenwerking met hen verloopt goed, als zijn er uiteraard discussies <u>Rol van de stad</u>: diverse rollen, soms initiatiefnemer. - Concreet stad als plan-opmakende / contour bepalende actor: RUP STEDELIJK WONEN: Er zijn veel onaangepaste bestemmingen. Het RUP is een systematische screening van heel Gent waarbij alle gebieden die als woonfunctie ingevuld kunnen worden, herbestemd worden naar wonen (=130-tal plekken). Het resultaat is geen gebiedsdekken/territoriaal RUP, maar een thematisch RUP. Dit zal een stimulans zijn om een aantal slechte plekken weg te werken. Ook opmaak masterplannen. Wel problematisch dat het statuut ervan vaak niet duidelijk is voor private ontwikkelaars

- SOG: projectontwikkelaar
 - o Voer grootschalige herontwikkelingsprojecten uit die vaak wel gepaard gaan met tijdelijke leegstand (langdurige projecten, vaak vele jaren tussen verwerving eerste en laatste pand)
 - o Aankoop grote leegstaande, maar historisch waardevolle fabriekspanden om deze een nieuw elan te geven. In afwachting van ontwikkeling staan deze meestal leeg gezien de slechte staat waarin ze zich bevinden

Successen: /

Knelpunten:

- Soms is het moeilijk naargelang de standpunten van monumentenzorg. Wel getracht om erfgoed en stedenbouw met elkaar te verzoenen en een goed compromis te vinden waarbij de historische structuur maximaal wordt gerecupereerd. Belangrijker is de klik tussen erfgoed en de private partner. Daarom is het belangrijk om nog duidelijker het beleid inzake erfgoed naar voor te brengen. Op die manier kan een partner al snel zeggen dat het niks voor hem is en het project aan iemand anders laten waarmee er wel een goede klik is.
- Eisen inzake energieduurzaamheid kunnen herbestemmen moeilijk maken. Sommige panden zijn zeer interessant, maar vergen enorm veel investeringen om ze duurzaam te maken. Tegelijkertijd is afbraak en vervangen door nieuwbouw te duur. Er is dus een bepaald patrimonium waarvoor geduld nodig is tot iemand erin wil investeren.
- Prijssetting: men betaalde de verkeerde prijs voor het pand/site omdat men onvoldoende heeft ingeschat wat de mogelijkheden zijn. Nu komen ze al vaker voor ze kopen lang op de dienst, soms doet stedenbouw de studie al op voorhand (proactief ontwerpend onderzoek)
- Gebrek aan inzicht in procesmanagement bij private ontwikkelaars. Dit is de reden waarom sommige projecten niet vooruit gaan
- Taalconflicten met private ontwikkelaars (geen stedenbouwkundigen)
- Parkeerproblematiek

Knelpunten worden aangepakt door aandacht voor voorbespreking. Tien voltijdse werkkrachten houden zich er dagelijks mee bezig.

Toekomstmogelijkheden

- In Sociaal beheer nemen van panden (proefproject zou binnenkort starten met een beperkt aantal woningen)

CONCLUSIES

- Leegstand geen beleidsprioriteit
- Leegstand verspreid over tal van stedelijke diensten waartussen samenwerking en overleg beter kan worden afgestemd.
- Nood aan één masterdatabank waarin alle informatie, inventarissen ... worden bijgehouden in een grafische omgeving.
- Leegstand is problematisch wanneer het zichtbaar wordt (enkel zichtbare leegstand wordt belast)
- Leegstand trekt krakers aan wanneer het bekend is
- Kamers in appartementen zijn moeilijk te inventariseren.
- Proactief ontwerpend onderzoek is nuttig
- Dubbele verwerking- en heffingsprocessen gewestelijke heffingen en lokale heffingen leegstand en verwaarlozing zijn uit den boze.

Informatiefiche HASSELT

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 23 oktober 2013

Aanwezig:

- Ann Bekkers: Dienst Wonen – administratief medewerker
- Inge Marchal: Afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening
- Saskia Sybers: Diensthoofd gebouwen (stadspatrimonium)
- Jan Vanoppen: GIS databeheer
- Geoffry Molemans: Belastingen

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

/

Andere

- Reglement gemeentebelasting op leegstaande woningen of gebouwen (2010)
- Cijfergegevens en overzicht verschillende inventarissen
- Informatiefolder Leegstand
- Rapport korte studie leegstand langs invalswegen

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	78 (0,24% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	15 – 20
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	5815
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	9,5%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	18 (1,09% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	70

Specifieke stedelijke context

Vandaag vormt leegstand geen duidelijk aanwijsbaar probleem in Hasselt. Wel worden er in de toekomst enkele uitdagingen verwacht.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Leegstand is erg verspreid. Een type dat misschien meer voorkomt dan anderen zijn leegstaande ruimten boven handelspanden. Daarnaast ook een aantal gebouwen van de overheid die recentelijk leeg kwamen te staan zoals de oude gerechtsgebouwen (in beheer bij Regie der gebouwen).

Wel enkele uitdagingen in de toekomst:

- Relatief grote woningen in de buitenwijken. Deze zijn verouderd en vereisen hoge renovatiekosten om te voldoen aan normen. Dit gaat niet meer betaalbaar zijn voor jonge gezinnen. Tegelijkertijd is er een groot aanbod van kleine nieuwbouwwoningen en appartementen, dat meer geschikt is.
- Pastorieën en kerken: Veel kerken en pastorieën staan 6,5/7 dagen leeg. Projecten realiseren is moeilijk omwille van ingewikkelde eigendomsstructuren. Daarnaast bestaat er in Vlaanderen ook geen cultuur om kerken te herbestemmen. Deze gebouwen kosten de stad heel wat geld en worden in verhouding te weinig gebruikt. De stad is immers verplicht om de kerkfabriek financieel te ondersteunen daar waar deze

zelf geen middelen heeft. Dit is een grote hap uit de begroting. Een subsidiedossier kan makkelijk een miljoen euro bedragen en dit wordt dan nog systematisch verhoogd per jaar. In de toekomst zullen we dus naar andere oplossingen moeten zoeken. We kunnen ons licht opsteken in Nederland waar men al veel verder staat met het herbestemmen van kerken. De kerkfabriek is tevens eigenaar van een aantal bouwgronden, mogelijks kunnen deze ingezet worden om hun patrimonium te onderhouden.

Beleidsfocus

Rond leegstand is er niet concreet iets opgenomen in het bestuursakkoord. Er zijn wel enkele andere zaken zoals de stedenbouwkundige verordening “wonen boven winkels” die vanaf een bepaalde gevelbreedte een toegang tot woning oplegt voor handelspanden. Maar dit werkt eigenlijk niet goed omdat er zeer vaak van afgeweken wordt. Bij niet structurele verbouwingen kan er bovendien een vrijstelling verkregen worden en dit wordt vaak als achterpoortje gebruikt.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Wonen (contactpersoon: dhr. Koen Knevels)

Procedure: Veldwerk methode

- Fase 1: materiële vaststelling ter plaatse
- Fase 2: administratieve vaststellingen (inschrijving bevolkingsregister, zakelijk gerechtigden, oppervlakte, kadastrale gegevens)
- Fase 3:
 - o JA, er is leegstand: dossier opmaken (folder, administratieve akte, foto's, ...)
 - o NEE, geen leegstand: hercontrole een jaar na vaststellingen
- Fase 4: Brief inventaris leegstand, met toegevoegde informatie, aangetekend verstuurd
30 dagen termijn voor beroep

Knelpunten:

- Zeer intensief proces met weinig resultaat: filtering doorheen de procedure 10 bij visuele controle -> 6 over na administratieve controle -> 2 worden opgenomen
- Moeilijk om alles juridisch correct te doen en betwisting bij de rechtbank te vermijden
- Opvolging van dossiers is arbeidsintensief
- Appartementsgebouwen moeilijk te inventariseren. Het kadaster toont enkel een lijst met eigenaars, nooit wie eigenaar is van specifieke wooneenheid. We inventariseren appartementen dus minder.

Andere:

- Indien er geen bewijs is dat het pand één jaar leeg staat wordt het opgenomen op een hercontrolelijst. 12 maanden later volgt nieuwe controle.

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Wonen (contactpersoon: dhr. Koen Knevels), Dienst economie voor inventarisatie (contactpersoon: nieuwe aanwerving is lopende)

Procedure:

- Idem inventaris leegstaande woningen en gebouwen
- + klachten van verwaarlozing

Knelpunten:

- Doorgifte van de lijst aan Ruimte Vlaanderen verloopt problematisch. Ingave-systeem is niet gebruiksvriendelijk en is tijdrovend. De doorgegeven

vermoedenslijst wordt meestal wel bevestigd in de uiteindelijke selectie <u>Andere:</u> - Panden situeren zich voornamelijk in de buitenwijken. Bij volgend updates zullen enkele hoeves bijkomend opgenomen worden
Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst GIS - Databeheer (contactpersoon: Jan Vanoppen) Dienst RO <u>Procedure:</u> - Recent geactualiseerd - Opmaak in GIS a.d.h.v. bestemmingsplannen, verkavelingsplannen ... - Resultaat 5815 percelen, doorgegeven aan Ruimtelijke Ordening voor controle. - Hoe controle? Niet duidelijk, adhoc? Terreincontrole? <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere en gerelateerde registers
<u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u> / <u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u> - grote tekortkoming is dat deze niet continu geactualiseerd wordt. Slechts momentopname en dus snel verouderd
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - Inventarissen niet ver genoeg verspreid onder de stedelijke diensten. Sommige diensten kunnen er baat bij hebben (bv. Dienst wijkwerking). <u>GIS</u> - Pas nieuw pakket aangekocht om alle registers om te zetten naar GIS. Dit moet leiden tot betere verspreiding van de informatie naar de stedelijke diensten. Er komt dus verandering in de situatie, maar dat is weliswaar een lang proces <u>Gebruik van inventarissen:</u> - Leegstandsregister in verleden gebruikt door dienst wonen om leegstand rond invalswegen in kaart te brengen. Gebruik door dienst cultuur om mensen met ruimtevragen te begeleiden naar geschikte leegstaande panden <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> Meer actief leegstaande bedrijfsruimten inventariseren. We stellen vast dat veel mensen vragen naar ruimte. Vandaag moeten we ze overlaten aan de privé-markt. Het zou goed zijn dat we ze meer actiever kunnen sturen. Er is een aanwerving lopende, zodat we beter kunnen inzetten op het inventariseren van leegstaande bedrijfspanden. <u>Aanbevelingen:</u> /
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing <u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Belastingen (contactpersoon: Geoffrey Molemans) <u>Knelpunten:</u> - enkele hardnekkige panden blijven op het leegstandsregister staan. Sommige mensen betalen veel liever de (hoge) leegstandsheffing dan hun pand te verkopen/verhuren <u>Andere:</u> - De heffing werkt duidelijk. Sinds het G&P decreet werd de belasting

bovendien opgetrokken (vroeger 620 euro, nu minimaal 1000 euro met jaarlijkse vermeerdering met maximaal x5). - De heffing is nog steeds de meest actieve manier om mensen te stimuleren. Van mensen verwachten dat ze meer investeren dan ze overhouden, is niet realistisch. Uit goodwill gaan mensen niets doen. Oplossing voor vrijgesteld van heffing: melding van bedrag dat ze zouden betalen. Ook dit zorgde voor extra panden die geactiveerd werden.
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja , er was recent een voorstel van de dienst belastingen om de braakliggende, leegstaande percelen te belasten. Dit voorstel werd niet weerhouden. <u>Bevoegde dienst:</u> / <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
/
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Premie wonen boven winkels: door het lage bedrag (1250 euro) werkt dit eigenlijk niet. De voordelen wegen niet op tegen de nadelen (verlies van etalageruimte). We trachten wel wonen boven winkels te stimuleren door voor deze panden een extra hoog leegstandstarief te hanteren. De motivatie hiervoor is om een levendig stadscentrum te bekomen ook wanneer de winkels gesloten zijn. <u>Handel:</u> - Gevelrenovatie voor handelszaken (bij minimale werken t.b.v. 6 500 euro, maximale subsidie voor 75% van het factuurbedrag met maximum 5 000 euro)
Advies en begeleiding
Men vertrekt doorgaans vanuit een problematiek, niet preventief. Grote problematieken op schaal van de hele stad zijn er niet tot op heden. Het beleid onderneemt wel acties op schaal van projecten.
Voorbeeldfunctie
/
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Verschillende projecten: voormalig gemeentehuis Stevoort, oude industriële sites, oude gevangenis (naar universiteit), Clarissenklooster (naar luxe-serviceflats), oude elektriciteitscentrale (naar Vonk kunstenaarsateliers), oude Philipssite naar parkeergebouw en innovatieve bedrijvensite, - Niet alleen grote herbestemmingsprojecten, ook tijdelijke invullingen. Bijvoorbeeld het voormalig gemeentehuis in Stevoort wordt verhuurd aan verenigingen voor symbolische euro per jaar <u>Rol van de stad:</u> vraaggericht als plan-opmakende en/of vergunningverlenende instantie. Indien stad partner is, gebeurt dit in PPS-constructies - Administratie werkt niet echt proactief, meer vraaggericht. Er is wel vanuit het beleid zelf initiatief door hun nauwe contacten met spelers op hogere beleidsniveaus en private actoren. Stad moet uiteraard vaak een RUP opmaken om een project mogelijk te maken. Daarnaast probeert het een regierol te spelen. Dit is niet altijd evident want hoe meer financiële inspraak, hoe meer men toelaat dat iemand de regierol opneemt. Openbaar domein is

wel steeds voor de stad. Uiteraard moeten er wel steeds bepaalde keuzes worden gemaakt, een project is steeds een compromis.

Successen:

- Projecten die reeds opgeleverd zijn, zoals de oude gevangenis en (bijna opgeleverd) Clarissenklooster, zijn succesvol. Reden? Het zijn zéér specifieke gebouwen. Al vanaf het begin was er de visie om dit niet weg te gommen en veel van de geschiedenis te bewaren. In de gevangenis zijn bijvoorbeeld een aantal cellen bewaard die nu studeerruimten zijn voor de rechtenfaculteit. In het Clarissenklooster wordt een stuk van de kapel een polyvalente ruimte. Heel dit project resulteert bovendien in een integere woonruimte die de geest van het gebouw bewaart.
- Bij deze gevoelige gebouwen heeft de stad de rol om de noden van groepen ook te kennen en dus deze samen te brengen met leegstand. In de toekomst is eenzelfde opdracht van toepassing voor het oude gerechtsgebouw. Niet eenvoudig te verbouwen, maar wel een topligging. Gebouw is in handen met Regie der gebouwen. Gesprekken zijn er al geweest, maar het is een log apparaat (RdG) en dus vergt het project veel tijd. Er zijn wel knappe dingen mogelijk.

Knelpunten: /

Toekomstmogelijkheden

- Stadsmonitor zal bepalend worden voor de richting die het beleid wil uit gaan. De stad is veel bezig met de resultaten omdat het ook echt visueel weergeeft hoe ze bezig zijn t.o.v. (concurrerende) steden.
- In Maastricht hebben ze een interessant instrument voor wonen boven winkels. Ze werken met erfpacht voor de bovenste verdiepingen. Ze creëren een gemeenschappelijke toegang langs de achterzijde van de gebouwen, voeren de verbouwing uit en verhuren de wooneenheden ook voor een bepaalde termijn. Dit systeem werkt! Maastricht is 's avonds heel levendig terwijl Hasselt om 19u 'dood' is. Het heeft ook voordelen voor de eigenaar die zelf niet moet investeren, zijn pand onderhouden ziet en na x-aantal jaar een perfect bruikbaar pand in de plaats krijgt. Hij heeft gedurende die jaren uiteraard wel geen inkomsten.

CONCLUSIES

- Heffing werkt als deze hoog genoeg is. Toch zijn er nog steeds mensen die liever de heffing betalen dan iets te veranderen
- Stimulerende premies zijn niet stimulerend als ze niet voldoende kostendekkend zijn

Informatiefiche KORTRIJK

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 17 oktober 2013

Aanwezig:

- Marjan Coeman: Stadsplanning – inventaris leegstand
- Ruth Vandenberghe: SOK (stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk) – Leegstand retail (vorige functie)
- Peter Tanghe: Stadsplanning – Coördinator
- Brecht Nuytens: Stadsplanning -Woonbeleid

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Ingevulde vragenlijsten van:

- Marjan Coeman: Stadplanning – administratief medewerker
- Ruth Vandenberghe: AGB SOK
- Frederic Stragier: Programmaregisseur Innoverende en ondernemende Stad
- Peter Tanghe: Coördinator van de directie Stadsplanning en -ontwikkeling

Andere

- Belastingreglement: Leegstandsheffing op gebouwen en woningen

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	250 (0,78% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	50-60
Onbebouwde percelen (ROP, 2013, nog niet gecontroleerd)	1435 percelen
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	10,6%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	229 (9,67% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	113

Specifieke stedelijke context

Context van overaanbod: te veel commerciële panden, een grote voorraad aan bouwgrond ...

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Geen duidelijk zicht op leegstand. We zijn er nooit in geslaagd om gebied per gebied te bekijken.

Wat wel duidelijk is, is dat de commerciële leegstand problematisch is.

Concrete situatie:

- 250 gebouwen en woningen op het leegstandsregister, 50 tot 60 tal bedrijven op het register. Voor detailhandel is 66 op 255 (10,9%) leegstaand (begin 2012 was dit nog 14%). Voor heel Kortrijk is de winkelleegstand 10,9%.
- Voor wonen is de situatie ten opzichte van het hele woonpatrimonium niet problematisch. Wel opletten met conclusies, de inventaris is niet echt kwalitatief.
- Voor commerciële panden is de leegstand wel omvangrijk te noemen.

Bijkomend zijn er ook een aantal te verwachten leegstandsproblematieken in de toekomst zowel op vlak van wonen als op vlak van studentenhuisvesting:

- Studentenhuysvesting: totale aanbod wordt na realisatie van vandaag vergunde projecten +- 2900 kamers. Dit zijn 600 tal kamers te veel voor de

vraag die er is.

- Druk op oud patrimonium in de binnenstad. Door een aantal herbestemmingsverschuivingen naar wonen (vb. ziekenhuissite komt over 2,5j leeg) komt er potentieel een groot aanbod aan kwalitatievere nieuwbouwwoningen bij. Daarom is het niet realistisch dat zulke grote sites volledig ingevuld worden met wonen. Wanneer er ineens 200 nieuwe woningen op de markt komen, breekt dit zich op de oude woningen in de binnenstad. Hiervoor drijft dan leegstand in dat minder kwalitatief segment van de woningmarkt.
Ditzelfde vraagstuk stelt zich ook bij een hoop andere reconversieprojecten. Vaak maar twee keuzes: indien bestemming behouden blijft, dienen de onaangepaste gebouwen (in geval van industrie) gesloopt te worden. Vaak is de prijs van de site echter zo hoog dat een tweede optie meer gepast is: de constructie laten staan en herbestemmen naar wonen. Dit maakt dat in een gemengd stedelijk gebied een her-invulling plaatsvindt met een hogere densiteit dan oorspronkelijk, dat terwijl er nog een zeer vrij ruim aanbod elders in de stad is.

Het kernprobleem van de leegstandsproblematiek is dus overaanbod. Dit is zeker het geval bij de commerciële panden. Dit in combinatie met het winkelcentrum K dat het evenwicht verstoort en de looplussen veranderde. Eigenlijk is er een inperking nodig van het handelsapparaat, maar dit is zeer moeilijk door te voeren. Voor woningen is de situatie eigenlijk hetzelfde. Verdichten is in onze demografische context geen juiste keuze omwille van het overaanbod (dit in tegenstelling met steden zoals Antwerpen of Gent). Grote sites in de binnenstad zouden bij herontwikkeling dus een opmerkelijkere lagere densiteit aan woningen moeten bevatten om goed afgestemd te zijn op de globale eerder lage woningvraag.

Er zijn nog enkele bijkomende oorzaken zoals onverdeeldheid bij erfeniskwesties, langdurige renovatieprojecten (bijvoorbeeld wegens tekort aan middelen), Vlaams woningfonds die woningen aankoopt maar pas laat renoveert, ongeschikte/verouderde panden ...

Beleidsfocus

Retail is zowat de enige leegstandsproblematiek die echt als een probleem aanzien wordt door het beleid. Het wordt in het plan 'Nieuw Kortrijk' naar voor geschoven als prioritair.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Stadsplanning (contactpersoon: Marjan Coeman)

Procedure: Adhoc methode

- Detectie op twee manieren:
 - o Hoofdzakelijk: Klachten en meldingen van burens
 - o Leegstand die de stadswachten opmerken (2x per jaar doorgifte mogelijke leegstand)
- Leegstand wordt dan ook voornamelijk geïnventariseerd wanneer het zichtbaar wordt (dus inventariseren vanuit verloederingsproblematiek)

Knelpunten:

- Tot nog toe eigenlijk enkel aandacht voor woningen omdat er geen tijd was voor bijkomende inventarisatie. Om dit op te lossen werd een extra personeelslid aangeworven. Tot nu was er enkel een personeelslid ¼ beschikbaar voor inventarisatie
- Vermoedenslijst vanuit bevolkingsregister is niet hanteerbaar. Gegevens kloppen niet. Voornamelijk een probleem met busnummers die niet meer

kloppen of zelfs nooit bestaan hebben. - Appartementen zijn moeilijk te inventariseren door de beperkte visuele vaststellingsmogelijkheden én de problematiek rond busnummers <u>Andere:</u> - Pas recent terug gestart met grondiger inventariseren. - Bij wonen Vlaanderen weten ze ook dat onze registers niet kloppen, maar ook daar zijn er geen tools aanwezig om uiteindelijk de juistheid te controleren.
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Stadsplanning (contactpersoon: Marjan Coeman) <u>Procedure:</u> - Idem Inventaris leegstaande woningen en gebouwen <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Stadsplanning - woonbeleid (contactpersoon: Brecht Nuyttens) <u>Procedure:</u> - Conform de decretale basis (opgesteld voor respondent in dienst kwam) - Vermoedelijk: percelen gelegen in gebied geschikt voor woningbouw + niet bebouwd = onbebouwd perceel geschikt voor opname in inventaris. <u>Knelpunten:</u> - Qua bruikbaarheid/inzetbaarheid heeft de huidige inventaris weinig potentie - Enorm veel ruis. Bijvoorbeeld heel wat opgenomen percelen zijn in eigendom van de stad, maar worden gebruikt als speelplein. Andere percelen kampen met andere beperkingen die ze de facto ongeschikt maakt voor bebouwing. - Brute inventaris, initieel opgemaakt als verplicht nummertje in functie van de ontvoogding en potentie als instrument om bebouwing aan te moedigen niet/onderbenut. <u>Andere:</u> - Is het ROP nuttig? Zeker! Wanneer het echt kwalitatief is. Nu wordt een gemeente die slecht inventariseert, beloond en die goed inventariseert, gestraft. Wanneer er weinig percelen in het register staan, leidt dat tot een onderschatting van het reële aanbod en verhoogt het de kans dat een bestuur bvb. open ruimte kan aansnijden voor woonontwikkeling. De stad heeft ondertussen de oefening vraag-aanbod grondig gemaakt, waardoor we zien dat we een voldoende aanbod hebben. Ook daarom is het belangrijk om een goede inventaris te hebben, om een goed grondbeleid te kunnen voeren. Hierbij aansluitend deed de provincie West-Vlaanderen een studie over regionale woningmarkten. Hierbij werd verder gebouwd op de leegstandsgegevens, gegevens onbebouwde percelen en reconversiegebieden van de verschillende steden en gemeenten in de regio. Dit met het oog op de verdeling van taakstelling wonen binnen de regionale woonmarkten. Uit ons werk blijkt dat alleen al de reconversiegebieden in de binnenstad (1000 woonunits) voldoende is om aan de vraag te beantwoorden. Het eigenlijke potentieel op het grondgebied van de stad Kortrijk is bovendien groot genoeg om de totale regionale vraag – dit is de behoefte naar nieuwe woningen in Kortrijk en de gemeenten Harelbeke, Kuurne, Wevelgem, Zwevegem en delen van Deerlijk, Ledegem, Lendelede en Menen – één tot twee maal op te vangen zonder woonuitbreidingsgebied aan te snijden. Dit is een probleem, want je kan niet verwachten dat deze

oefening even grondig gebeurt in andere steden. Daarom houden we ook bepaalde van deze gegevens achter om 'beter aan de meet te staan' tegenover de andere gemeenten. - Deze discussie wijst op het belang van een kwalitatieve inventaris, een inventaris die eigenlijk als voorwaarde zou moeten dienen om bijkomende ruimtelijke (woon)ontwikkelingen te mogen doen op uw grondgebied. Concreet zouden een kwalitatief leegstandsregister en een kwalitatief ROP twee voorwaarden moeten zijn om een woonuitbreidingsgebied te mogen aansnijden.
Andere en gerelateerde registers
<u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u> / <u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u> - Definitieverschil met decretaal register. Voor Locatus is elk handelspand met een leegstaand handelsgedeelte leegstand. Voor de decretale inventarissen hangt het af van de ingang. Indien er slechts één ingang is en het woongedeelte is bewoond, dan is er geen sprake van leegstand. Wanneer er twee ingangen zijn, dan wordt het handelsgedeelte apart bekeken en is het wel leegstand. <u>Inventaris commerciële leegstand in het kernwinkelgebied (SOK)</u> - Maandelijkse rondgang in het kernwinkelgebied door SOK - Sinds twee jaar (na het eerste driejarig contract met Locatus) - Doel: beeld krijgen van leegstand + geïnteresseerde ondernemers helpen in hun zoektocht naar een geschikt pand
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - Vermoedens van leegstand worden door de cel economie doorgegeven aan de dienst wonen ter controle (en eventuele inventarisatie) <u>GIS: /</u> <u>Gebruik van inventarissen:</u> - Heffing - Inventaris Locatus: - o Proactief werken naar retailers toe - o Tussenpersoon bij vraag-aanbod - o Insteek voor studies over het kernwinkelgebied - Leegstandsregister is tot op heden niet volledig waardoor het niet aangewend kan worden als instrument in functie van herbestemming of toeleiding van investeerders naar bepaalde leegstaande sites. Momenteel wordt er wel gewerkt aan een inhaaloperatie waardoor het register in de toekomst een basis zou kunnen vormen voor beleid en projectbegeleiding. <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> - Meer nood aan kwalitatievere criteria voor de opmaak van de inventarissen. Hieraan ook ontwikkelingsrechten/inkomsten van de stad koppelen. - Sociale huisvesting: iedere stad heeft bepaalde objectieven vertrokken vanuit de nulmeting zoals opgenomen in het decreet grond- en pandenbeleid. Het is niet altijd duidelijk welke woningen in meting opgenomen waren. Nu doen vele instanties dezelfde oefening om de vorderingen op te volgen. De data van de VMSW, wonen Vlaanderen, Steden ... zouden eigenlijk moeten gekruist worden. Heel het netwerk is bijzonder on-transparant waardoor dubbel werk wordt geleverd. - Belang van aangifte leegstand. Bijvoorbeeld vandaag weten we niet wanneer

sociale woningen leeg komen te staan voor renovatie. Een melding zou handig zijn zodat we bij langdurige leegstand kunnen gaan bijsturen. - Andere segmenten waar inventariseren handig kan zijn, zijn studentenhuysvesting, niet erkende assistentiewoningen Uiteindelijk is dit wel minder gerelateerd aan leegstand, maar het kan wel samengelegd worden met het register leegstand om een overzicht te krijgen van knelpunten (welke types komen leeg te staan). <u>Aanbevelingen:</u> /
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst belastingen (contactpersoon: Marjan Coeman) <u>Knelpunten:</u> - Leegstandsheffing voor leegstand onder wonen zonder aparte toegang woongedeelte (leegstaande handelspanden waarboven gewoond wordt). Beleid gaf al aan om leegstandsheffing drastisch te verhogen om deze panden te activeren, maar dit zal niets uithalen want 2/3 van de handelspanden heeft maar één ingang en wordt nog steeds bewoond op de bovenverdieping. Deze zijn dus vrijgesteld van de heffing. - Modaliteiten voor de heffingen zijn geregeld op Vlaams niveau. Deze zijn echter zo strikt dat ze nooit op maat kunnen zijn van elke centrumstad, elk buitengebied Eigenlijk zou de verantwoordelijkheid veel meer lokaal moeten liggen. <u>Andere:</u> - Het feit dat de heffing bestaat maakt dat eigenaars toch wel wat moeite doen om hun woning niet meer te lang te laten leegstaan. Een pand dat op de inventaris komt, wordt (op een uitzondering na) dan ook snel verkocht. In principe is de 'angst' voor de heffing belangrijker dan de heffing zelf. Het is ook het enige instrument dat er is om bepaalde panden opnieuw in beweging te brengen.
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Neen, afgeschaft De heffing leverde veel op (900 000 tot 1 000 000 euro per jaar), maar de schepen vond dat de heffing niet gepast was in de Kortrijkse context. Uiteindelijk werkte het instrument wel. Het eerste jaar na invoer was er een enorme opkuis van percelen. Desondanks is het in de huidige context van overaanbod inderdaad niet meer wenselijk om percelen overmatig te stimuleren om op de markt te komen. Als het instrument in de toekomst terug wordt gehanteerd, zal het dan ook voldoende gericht moeten zijn op dat type perceel dat we willen activeren. <u>Bevoegde dienst:</u> / <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
/
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Nu of nooit-premie voor woningen op Overleie (tijdelijke renovatiepremie, maximaal € 5 000, renovatiecontract waarin maximum huurprijs voor periode van 9 jaar wordt vastgelegd)

<u>Handel:</u> - Gevelrenovatie: STOPGEZET - Leegstandspremie: activiteiten uitvoeren in een structureel leegstaand pand in de stedelijke kern (maximaal 5 000 euro, voor bewezen kosten van registratierechten (20%), Verfraaiings- inrichtings- en/of beveiligingswerken (20%), honoraria en kosten voor professioneel advies en/of begeleiding (20%), inschrijvingsrechten voor cursussen (50%)). - Starterspremie (maximaal 4 000 euro in stedelijke kern, maximaal 1 000 euro erbuiten)
Advies en begeleiding - <u>Kortrijk Zaaït</u>. Dit is een project waarbij eigenaars van handelspanden en mensen die een tijdelijk pand zoeken in contact worden gebracht en getracht wordt om het pand voor een lage prijs tijdelijk ter beschikking te stellen. De eigenaar heeft ook wat voordelen zoals vrijstelling van leegstandsheffing. Project is begin oktober 2013 gestart. Project heeft als doel panden sneller definitief te verhuren en iets meer structureel te werken dan bijvoorbeeld het aankleden van etalages. - <u>Woningen</u>, werken in aantal <u>sporen</u>: - o Betalen van bijdrage voor nieuwe ontwikkelen als vervanging van sociale last. Dit wordt dan ingezet om leefbaarheid van de binnenstad te verhogen op vlak van voorzieningen en openbaar domein - o Stadskaavelproject: Jonge gezinnen kavels aanbieden in erfpachtverhuur (ook van budget bijdrage nieuwe ontwikkelingen) - o Sociaal verhuur via sociaal verhuurkantoor opdrijven (wel wat risico's aan verbonden omdat je bepaalde groepen gaat aantrekken, dus moet een bovengrens op staan) - <u>Inrichtingsstudie</u>, zorgt dat er gewerkt wordt met een gezamenlijk doel voorop, in plaats van onderhandelingen over 7 verschillende versies. Uiteraard is ook dit niet altijd succesvol, maar voor sommige lukt het wel goed. Daar waar dit niet bij lukt, daarbij is het ook niet meteen duidelijk welke instrumenten dan wel geschikt zouden zijn.
Voorbeeldfunctie
Woningen: sporen één en twee (zie advies en begeleiding)
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Dagdagelijks zijn er zulke projecten. Komt ook vanuit de stedelijke context waarin we zitten (functieverlies gedeelte oud patrimonium binnenstad). Herbestemmingen gebeuren in de binnenstedelijke context in tal van richtingen, maar toch voornamelijk in de richting van wonen (maar bijvoorbeeld ook een project geweest woningen naar kantoren). - Omvangrijke herbestemmingsprojecten met veel leegstand zijn scholen en ziekenhuizen. Dergelijke projecten omvatten steeds (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw. <u>Rol van de stad:</u> - We werken meer vraag volgend. Om proactief/aanbod gericht te werken is een goede inventaris noodzakelijk. Pas dan kan vraag en aanbod met elkaar in contact gebracht worden. Maar daar staan we momenteel nog niet ver mee. - Als we boven perceelsniveau kijken, is het stadsontwikkelingsbedrijf wel meer sturend bezig. Dit door inrichtingsstudies, onderhandelingen eigenaars, soms projecten op eigen initiatief Dit zijn uiteraard grote projecten met langdurige trajecten.

- Er werd ook een macro-studie opgemaakt waarbij de grote sites in kaart werden gebracht (ook eigenaarsinformatie). Soms komen eigenaars zelf naar het stadsontwikkelingsbedrijf (bv. Belgacom gebouw), soms gaan we zelf actief op zoek naar ontwikkelaars.

Successen: Projecten kennen een wisselend succes

Knelpunten:

- De financiën! Projecten zijn vaak niet direct rendabel omwille van de hoge aankoopprijs. Ofwel resulteert dit in een maatschappelijk kost en moeten we zelf de kosten dragen, ofwel vertaalt dit zich in een extra te realiseren programma. Soms kan er iets bereikt worden door een afwachtende houding waardoor de prijs van de site naar beneden gaat en waardoor meer realistische waarden bereikt worden. Desondanks zijn er momenteel enkele herbestemmingsprojecten lopende waarvan we weten dat de aankoopprijs 4x meer is dan wat er ooit uit te halen valt. Dat is die maatschappelijke kost die je als stad (AGB) op u moet nemen.
- Andere (private) projecten moeten uiteraard rendabel zijn voor de ontwikkelaar. Dat betekent dat er omwille van dure sanering en/of sloopkosten oppervlaktes en volumes moeten gerealiseerd worden die niet altijd in verhouding zijn tot de site. Dit is niet altijd toelaatbaar. Om dit aan te pakken trachten we reeds vroeg in het proces in overleg te treden met de eigenaar/ontwikkelaar om een duidelijke ruimtelijke ontwikkelingskader op te stellen (= methodiek gezamenlijk ontwikkelingskader). Niet elke eigenaar/ontwikkelaar is echter bereid om in een dergelijk traject te stappen.

Toekomstmogelijkheden

- In onderzoek: Aanpakken van onderbenutting (alleenstaande bejaarde in groot huis). Dit is wel wat zoeken in het spanningsveld 'levenslang wonen' - 'wonen op maat'. De stad is er nog niet uit welke richting ze uit willen gaan.

CONCLUSIES

- Pleidooi voor kwalitatieve inventarissen als nuttig gebruiksinstrument voor grond- en pandenbeleid, gekoppeld aan ontwikkelingsmogelijkheden
- Overaanbod leidt tot leegstand
- Demografische context van belang bij voeren grond- en pandenbeleid

Informatiefiche LEUVEN

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 9 oktober 2013

Aanwezig:

- Michel Warlop: Centrummanagement
- Nathalie Van Reusel: Economie
- Marielle Albert: AGSL / Bouwen
- Filip Staes: Financiën
- Joris Voets: Databeheer
- Veronique Charlier: Directie ruimtelijke ontwikkeling
- Kathleen Lambié: Afdeling bouwen, wonen en milieu

Interviewer:

- Tom Coppens: Universiteit Antwerpen
- Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

/

Andere

- Belastingreglement op woningen en/of gebouwen en/of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	224 (0,48% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	12 – 15
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	3843 (waarvan 764 in goedgekeurde verkavelingen)
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	7,4%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	304 (9,60% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	406

Specifieke stedelijke context

Leuven heeft eigen specifieke context met aantal elementen die zorgen voor lage leegstand:

- Grote aantrekkelijkheid, sterke demografische druk: sterke vastgoedmarkt
- Studentenstad: groot aanbod studentenkamers én aantrekkelijk voor eigenaars leegstaande panden
- Beleidsmatig reeds jaren een focus op hergebruik en verdichting eerder dan op aansnijden van woonuitbreidingsgebieden

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Er zijn zeker een aantal sites in Leuven waar leegstand is, deze waren echter al gekend door het ruimtelijk structuurplan Leuven, Bv. De Vaartkom, ziekenhuissite en omgeving van het station. Door het GRS werden deze potentiële herbestemmingslocaties goed aangeduid. De grote concentraties waren dus al gekend, hiervoor was geen inventarisatie nodig.

Wonen: Gevoel heerst bij stadspersoneel dat er geen enorm groot probleem van

leegstand heerst in het woonweefsel, eerder een soort van fictieleegstand. Alles wat enigszins bewoonbaar is, wordt bewoond. In 2008 waren er 500 leegstaande panden, vandaag 224. Wel met de nuance dat er minder personeel is én hierdoor uiteraard een minder doorgedreven opvolging is. Naar de aard van de woningen is er geen rode draad op te merken.

Leuven is ook een zéér specifieke stad door het grote aantal studenten. Op basis van een vermoedenslijst o.b.v. het bevolkingsregister zou er een gigantisch grote leegstand zijn, maar uiteindelijk blijken de meeste panden wel verhuurd, zowel aan studenten als aan 'plakkers' die zich niet inschrijven (belasting 2e verblijf hiervoor). Daarnaast is er uiteraard ook een gedeelte frictieleegstand en leegstand n.a.v. renovatie, maar dit is geen probleem.

Studentenkamers: Leegstand is er verwaarloosbaar en ook moeilijk te traceren want studenten schrijven zich niet in.

Handel: Fluctueert, momenteel iets meer leegstand bij handelspanden. Is zeker niet structureel. De sites waar dit merkbaar is, liggen niet in de winkelgebieden, maar net iets verder van het centrum. Vaststelling uit de inventaris leegstand is dat in de Diestestraat de hervorming van de weg naar 'winkel-wandelstraat' het programma heeft veranderd. Hierdoor staan de grote panden leeg die vroeger door elektrohandelaars en andere ketens werden ingevuld. Voor kleine zelfstandigen zijn zulke grote panden niet aantrekkelijk. Tegelijkertijd zijn eigenaars niet bereid om de vraag te volgen, terwijl kleinere panden sneller een invulling vinden.

Grote leegstaande locaties: Al gekend door het structuurplan. Reden was wegtrekken van handel uit de stad. Ook wel wat gebouwen van de universiteit die leeg staan en waarvoor geen duidelijk plan is.

Beschermd erfgoed en kerken: een aantal zijn leegstaand

Bedrijven: niet heel veel leegstand. 12 tot 15 bedrijven over heel het grondgebied (op percelen groter dan 5 are). Zijn bovendien opgenomen in de stadsvernieuwingsprojecten

Leegstand boven winkel: Dit probleem is opgelost door project met o.a. premie wonen boven winkels.

Langdurige leegstand? Er zijn een aantal panden welke langdurig leegstaan, maar dit aantal vermindert steeds. Vaak komt dit door familieruzies over het onroerend goed. Na enkele jaren is dit probleem vaak opgelost omdat de leegstandsheffing steeds hoger wordt.

Op een aantal plekken speelt speculatie mee. Bv. De Tiensestraat, uitbreidingsplan groep T. Er is daar al 20 jaar de perceptie dat er iets gaat veranderen. Hierdoor trokken handelaars weg en kwamen anderen er niet naartoe.

Beleidsfocus

Het beleid focust al jaren op herbestemming, hergebruikt en verdichting. Dit in combinatie met de demografische druk en sterke vastgoedmarkt zorgt ervoor dat de leegstand laag gehouden wordt.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Afdeling bouwen, wonen en milieu (contactpersoon: Kathleen Lambié)

Procedure: Administratieve methode

- Administratief nazicht indicatoren (inschrijving, studentenkamer ...) leidt tot vermoedenslijst (ook spontane meldingen door wijkagenten, stadswacht of burgers worden behandeld, maar komt niet vaak voor)
- Plaats bezoeken voor panden op vermoedenslijst
- Ter kennisgeving aan eigenaars

Knelpunten:

- Leegstand soms moeilijk te bewijzen. Vroeger vaak een discussie omdat eigenaars aangaven dat de woning een twee verblijf is. Om dit op te lossen werd ook een belasting op tweede verblijf ingevoerd.
- Inventariseren van leegstand in appartementsgebouwen: als één appartement leeg staat, gaat dat in Leuven niet opgenomen worden. Het is bijna onmogelijk om na te gaan wie daarvan de eigenaar is. De kadastrale gegevens geven dit niet weer.

Andere: /

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Economie (contactpersoon: Nathalie Van Reusel)

Procedure:

- Eenmaal per jaar een visuele inspectie door veldwerk.
- Leidt tot vermoedenslijst, doorgegeven aan Vlaanderen voor controle en definitie opname
- Vlaanderen schrijft eigenaars aan, mogelijkheid tot reactie, controle, definitieve opname

Knelpunten:

- Stad krijgt slechts kleine vergoeding (halve cent per gebouw op de lijst) voor instrument dat meer middelen vereist. (Kosten-baten niet in evenwicht)
- Sommige eigenaars vermijden systematisch de inventarisatie door tijdens de Vlaamse controle hun pand 'plots' in gebruik te nemen als opslagruimte. Dit gebruikt is echter even snel weer verdwenen.

Andere: /

Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Databeheer (contactpersoon: Joris Voets)

Procedure:

- bij opstart (1997) werd heel Leuven manueel gescreend op basis van kaartmateriaal
- Alle fouten werden verwijderd door contact met eigenaars
- Resulteerde in databank als basis voor belasting. Percelen blijven in de databank tot het moment dat de situatie wijzigt.
- Vandaag kan er ook gewerkt worden via GIS. GIS linkt woongebieden aan bebouwing (ontbreken van), maar lang niet nauwkeurig/juist
- In 2005 werd een poging gedaan om het totale register te herzien, maar teveel fouten

Knelpunten:

- GIS is lang niet zo nauwkeurig als het allereerste ROP. Alles gebeurt dus nog op basis van de eerste initiële lijst.

Andere:

- Een onbebouwd perceel is een perceel waar geen hoofdgebouw op is vergund (ook voor GIS)

Andere en gerelateerde registers

Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

/

Register leegstaande handelspanden (Locatus)

/

Inventaris binnengebieden

- Werden op aparte lijst geïnventariseerd in het kader van het structuurplan.
- Gebeurde op basis van luchtfoto's en terreinonderzoek
- Er komen nog steeds extra gebieden bij, vaak opgemerkt en opgepikt door de

markt
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - Jaarlijkse doorgifte van de inventaris Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen aan de POM (in GIS-vorm) + aan het Agentschap (alle gegevens invullen in een door hen ontwikkeld programma. Is enorm veel dubbel werk omdat het Agentschap eigenlijk zelf ook alle gegevens heeft) <u>GIS</u> - De inventarissen worden gecentraliseerd in GIS. - Alle medewerkers registreren zelf hun dossiers in GIS <u>Gebruik van inventarissen:</u> / <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> / <u>Aanbevelingen:</u> /
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Financiën (contactpersoon: Filip Staes) <u>Knelpunten:</u> - Voor leegstaande handelspanden zijn er weinig te hanteren instrumenten. Er is ook niets dat leegstand van handelszaken definieert en waardoor het moeilijk is een instrument, zoals heffing bij leegstaande woning, toe te passen. → Opmerkelijke vaststelling dat een leegstaande woning eerder moeilijk vast te stellen is, maar er wel voldoende instrumenten zijn (de heffing) die als ‘stok achter de deur’ kunnen dienen bij onderhandelingen, terwijl leegstaande winkelpanden wel makkelijk vast te stellen zijn en er niets aanwezig is. (Opmerking: Dit geldt enkel voor leegstaande winkelpanden met bewoond woongedeelte zonder aparte toegang. Andere leegstaande winkelpanden komen wel in aanmerking voor de leegstandsheffing) <u>Andere:</u> /
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Financiën (contactpersoon: Filip Staes) <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
Ter compensatie van leegstandsheffing: - Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf) Bijkomend aan leegstandsheffing: - Heffing op verwaarlozing en verkrotting Ter vervanging van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Leegstand boven winkels: probleem werd opgelost door een actief beleid. In de eerste plaats werd een actieve screening uitgevoerd van de leegstand in het kernwinkelgebied. Daaropvolgend werd een haalbaarheidspremie en een renovatiepremie ingevoerd voor eigenaars. Dit kende een gigantisch succes. Op zeven jaar tijd werden meer dan 250 woningen gecreëerd. Om de

kwaliteit te bewaren, werden bovendien enkele verordeningen opgemaakt die een verplichting omvatten om een aparte toegang tot het verdiep te voorzien, maar werden ook de lasten voor wonen verlaagd (versoepeling/vrijstelling verordening opdelen woningen en voorzien parkeerplaatsen). Dit werd stapsgewijs sinds 2004 ingevoerd. Vandaag wordt de premie afgeschaft. Mensen die willen renoveren, doen dit ook zonder premie. - Verbeteringspremie (maximaal 50% van de kosten, minstens 600 euro - maximaal 1 250 euro toegekend door Agentschap Wonen, zelfde tegemoetkoming door de stad Leuven) <u>Handel:</u> - Premie gevelrenovatie (of herinrichting van een winkelruimte die al langer dan één jaar leegstaat) (maximaal 10 000 euro)
Advies en begeleiding - Centrummanagement: actief zoeken naar invulling handelszaken! Steden en gemeenten worden aangemoedigd in winkelnota 2.0 om een kernversterkend beleid te voeren. In Leuven wordt er vrij intensief gewerkt om starters, beginnende ondernemers ... te begeleiden naar leegstaande handelspanden. Komt een voormalig handelspand niet echt meer in aanmerking voor handel? Geen probleem, de aanwezigheid van studenten overtuigt ook veel mensen om hun pand te herbestemmen naar wonen. Soms zijn er wel hardleerse eigenaars die boven hun winkelpand wonen en dit zien als 'appeltje voor de dorst'. De eigenaar wil niet verkopen of verhuren omdat deze het geld niet nodig heeft en op die manier rustig woont. Er zijn geen instrumenten om dit soort situaties op te lossen. Dit komt omdat er niet echt een goede definitie is voor een handelspand, in winkelgebieden is dit problematisch. Eigenlijk moeten de functies uit elkaar gehaald worden.
Voorbeeldfunctie - Ruimtelijk beleid: er werd een sterke keuze gemaakt om eerst te verdichten op de herbestemmingslocaties vooraleer de uitbreidingsgebieden worden aangesneden. In de meeste gevallen kon er herontwikkeld worden naar wonen. Dit gebeurt voornamelijk via stadsontwikkelingsprojecten. Er resten vandaag bijna geen sites meer waar de stad niet actief is. Over dit beleid is ook sterk gecommuniceerd. De stad is met ontwikkelaars gaan praten, organiseerde studiedagen en gaf een brochure uit. Hierdoor heeft het veel investeerders kunnen aantrekken en naar de herbestemmingsgebieden kunnen leiden.
Herbestemmingsprojecten <u>Algemeen:</u> - Verschillende grote (en bekende) stadsontwikkelingsprojecten zoals de stationsomgeving en de Vaartkom. Ook kleine projecten zoals het Oud stadhuis (hiervoor de eerste 6 jaar geen budget) <u>Rol van de stad:</u> Divers: partner, regie, plan-opmakende en/of vergunningverlenende instantie <u>Successen:</u> / <u>Knelpunten:</u> - Erfgoed - Andere regelgeving (mobiliteit, milieu) - Juridisch kader is niet in orde (RUP klopt niet met wat men wil doen) - Budgettaire problemen - Wachtlijden subsidies (men kan niet beginnen werken zonder subsidie want

vanaf aanvang werken, kan men deze niet meer verkrijgen) - Niet voldoende mankracht om knelpunt dossiers los te wrikken. - Onduidelijkheid wat doelstellingen klimaat-neutraliteit zullen betekenen voor hergebruik. In nieuwbouwprojecten is passiefbouw een pak makkelijker
Toekomstmogelijkheden
/
CONCLUSIES
- Leuven is een uitgesproken studentenstad en zit daardoor in een specifieke situatie - Leuven heeft een sterke vastgoedmarkt (uit woonprognose blijkt nog steeds grotere vraag dan aanbod). In combinatie met eenduidige beleidskeuzes gericht op hergebruik/herbestemming zorgt dit voor een lage leegstand.

Informatiefiche MECHELEN

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 23 oktober 2013

Aanwezig:

- Xaveer De Clercq: Diensthoofd stadsvernieuwing en stadsontwikkeling
- Caroline Van Steen: Diensthoofd wonen
- Ingrid Schroyens: Diensthoofd economie
- Michèle Eeman: Diensthoofd Monumentenzorg

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

/

Andere

- Reglement: belasting op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, verwaarloosd, bouwvallig of leegstaand

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	300 (0,87% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	28
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	695 percelen bekend, waarvan 324 niet-bebouwde percelen en 371 niet-bebouwde gronden
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	9,00%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	418 (14,73% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	153

Specifieke stedelijke context

Mechelen heeft sinds de jaren '70 een integraal leegstandsbeleid. Leegstand werd teruggedrongen door het aanpakken van zowel het openbaar domein als de bebouwing. Dit door tal van projecten, premies en maatregelen.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

We inventariseren uiteraard de leegstand. Momenteel draait dit aantal gemiddeld rond de 300 woningen. Dit is een vrij constant cijfer. Op zich valt de woningleegstand dus mee. Leegstaande handelsruimten zijn duidelijker aanwezig.

Wonen:

- Concentraties zijn zeker op te merken in het centrum en in de industriële lobben, dus de middeleeuwse gordel. In de deelgemeenten is er eigenlijk geen leegstand.
- Oorzaken? De kwaliteit van de woningen is er slechter. Het gaat dan om wijken van voor WOII, ingevuld met kleine arbeiderswoningen die een ondermaatse woonkwaliteit bieden. Een ander probleem van de binnenstad is ook wonen boven winkels. Vaak is er geen aparte toegang en is het voor eigenaars niet interessant om die ruimten apart te verhuren.

Handelspanden:

- Leegstand van handelspanden heeft verschillende oorzaken. Hierbij moet er een verschil gemaakt worden tussen handelspanden op het gehele grondgebied en

handelspanden in het commercieel gebied.

- De evolutie leert ons dat winkelgebieden kleiner worden. De stad probeert hierin te volgen. Mechelen kent echter historisch een heel verspreid handelsapparaat. Dit proberen we aan te pakken door eigenaars van handelspanden buiten het commercieel gebied te stimuleren hun pand om te vormen naar een woning. Als dit geen mogelijkheid blijkt, bekijken we vanuit de dienst economie uiteraard andere mogelijkheden. Vaak is het echter geen probleem. De investeringen die nodig zijn om van een pand een woning te maken, zijn trouwens vergelijkbaar met de investeringen om er een modern handelspand van te maken.
- De leegstand van handelspanden is erg divers op het grondgebied. Voor de hele stad zal het +-11% zijn, terwijl in het commercieel centrum 7,9% is. Voornamelijk op c-locaties is de leegstand gigantisch, soms wel tot 25%.
- Een bepaald type van leegstaand handelspand, zijn de 'omaatjes'-panden. Deze vrouwen hadden vroeger een winkel, maar wonen nu nog steeds in hun pand. Er is vaak geen aparte toegang en de vitrines worden met een gordijn afgeschermd.
- Een dreigende evolutie is de veranderende eigendomsstructuur in de handelsstraten. Op A-Locaties gaan 3 tot 4 eigenaars meer en meer panden opkopen. Dit kan een probleem worden omdat de stad sturing kan verliezen. Onder andere de leegstandsheffing kan daardoor minder effectief zijn.

Algemeen zijn er enkele oorzaken voor leegstand zoals erfeniskwesties en echtscheidingen. Vaak zijn het dus niet de speculanten die panden laten leeg staan. We merken op dat vanaf het moment we komen met meldingen van leegstand, de panden snel terug op de markt komen.

Beleidsfocus

Leegstand zit uiteraard in het bestuursakkoord, namelijk actief opsporen en inventariseren van leegstand. De stad heeft ook een geschiedenis in het beleid inzake leegstand. Reeds in 1979 was er een stedelijke belasting op leegstand. Toen was het de bedoeling om de structurele leegstand aan te pakken. Tot op vandaag staan nog altijd enkele panden op de lijst (dus al 30-40 jaar) die niet geactiveerd geraken. Later werd dit beleid bijgeschaafd door de Vlaamse wooncode. Dit zorgde ervoor dat op een 10 jaar tijd 600 woningen geschrapt konden worden. Dit toont dus het gunstig effect van zo een belasting aan. Daarnaast was er uiteraard ook een goed contact met eigenaars van de panden die langdurig leeg stonden. De schepen ging actief naar deze eigenaars om ze aan te sporen iets te veranderen aan de leegstand.

Woningleegstand moet vandaag nog wel steeds opgevolgd worden, dit door effectief aandacht ervoor te hebben en deze te inventariseren en een heffing eraan te verbinden. Het blijft een motivatie waardoor woningen dan toch ineens verkocht geraken.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Wonen voor woningen (contactpersoon: Caroline Van Steen); Dienst Economie voor gebouwen (contactpersoon: Ingrid Schroyens)

Procedure: Veldwerkmethode methode

- (Net werking bijgeschaafd: vroeger vanuit de diensten op pad voor detectie + klachtenbehandeling)
- Stadswachten screenen op vraag van het college de stad op leegstand.
- Leidde tot vermoedenslijst van 701 panden die verder door de diensten worden gecontroleerd
- Administratieve controle:
 - o Woningen: nazicht in bevolkingsregister, foto's genomen door

stadswachten ... ○ Gebouwen: nazicht d.m.v. vestigingsinschrijving, foto's ... en eigenaars moeten economische activiteit aantonen op basis van jaarrekening, zichtbare openingsuren en toegankelijkheid - Na vaststelling brief met ter kennisgeving, maand tijd voor reactie - Indien geen weerlegging: opname <u>Knelpunten:</u> - Achterpoortjes voor handelspanden gedicht door aanpassing reglement (o.a. verplicht aantonen zichtbare openingshuren, toegankelijkheid en jaarrekening) - Appartementen zijn moeilijk te detecteren - Kadasterinformatie: de stad beschikt over enorm verouderde informatie, vaak twee jaar na datum. Ondertussen kan een pand drie maal verkocht zijn. Heel regelmatig schrijven we dan ook verkeerde eigenaars aan. De recentste informatie moet er zijn want er is meldingsplicht door notarissen, maar die informatie krijgen we dus niet. Hierdoor is er stevast een administratie rompslomp. Dit zorgt voor extra werk zowel voor ons, voor eigenaars en voor notarissen bij wie we navraag doen. <u>Andere:</u> - Een inschrijving in een woning is niet verplicht voor ons. Wanneer een woning gebruikt wordt als 'wonen' is dat voldoende (stockage is dus wel leegstand)
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht) <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Economie (contactpersoon: Ingrid Schroyens) <u>Procedure:</u> - Vroeger werk geïnventariseerd door andere dienst op basis van lijst met faillissementen. Was effectief, heel wat leegstand kon zo gedetecteerd worden - Dienst Economie moet nog starten met intensievere inventarisatie. In 2014 wordt opdracht gegeven aan de gemeenschapswachten om een grondige screening te doen van de stad. <u>Knelpunten:</u> - Momenteel wat op de achtergrond <u>Andere:</u> /
Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht) <u>Bevoegde dienst:</u> Bouwdienst & GIS (contactpersoon: Pascale Priem en Marc Verheyden) <u>Procedure:</u> - Opgemaakt in kader van ontvoogding - Bouwdienst gaat van start met opmaak nieuwe databank in GIS. Momenteel is de module 'leegstaande percelen' in voorstel tot aankoop. <u>Knelpunten:</u> - ROP werd wel opgemaakt, maar nooit geactualiseerd - ROP werd opgemaakt in kader van ontvoogding volledig naar de normen van de Vlaamse overheid. Er is geen rekening gehouden met de stedelijke noden waardoor het instrument nooit bruikbaar was <u>Andere:</u> /
Andere en gerelateerde registers <u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u> / <u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u> /
Overkoepelende bemerkingen <u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u>

- Verschillende diensten werken nauw samen, niet zozeer in het kader van de opmaak van de registers, maar wel bij diverse projecten. Daar waar kruisbestuiving kan, wordt het toegepast en vormt het een meerwaarde
- De lijsten zijn ook vrij toegankelijk zowel via openbaarheid van bestuur (niet de eigenaarsgegevens) als binnen de stad. Toch komen er eigenlijk weinig tot geen vragen van de andere diensten voor inzage.

GIS: /

Gebruik van inventarissen:

- Heffingen
- Specifiek voor handelspanden: We kunnen aan zoekende ondernemers duiding geven welke straten voor hen het beste zouden zijn en mits toestemming van een eigenaar kunnen we de partijen ook in contact brengen met elkaar. We gaan zeker de rol van een immo-kantoor niet overnemen. Het is meer de bedoeling om mensen die twijfelen in contact te brengen met een potentiële huurder. Dit is doeltreffend en bovendien krijgen we zo de juiste ondernemer op de juiste plek.
- Tot voor kort werd de inventaris gebruikt door dienst stadsvernieuwing/stadsontwikkeling in het kader van het woonbeleid. Het doel was om in een aantal wijken problemen te detecteren. Deze taak is in kader van de besparingen geschrapt en is dus geen piste die college verder wil bewandelen wat jammer is.

Vraag naar bijkomende inventarisatie:

- Neen, leegstand van heel specifieke types gebouwen (kerken) komt vanzelf naar boven. Als de kerkfabriek een beslissing neemt, dan is de stad quasi direct op de hoogte want deze zit er zelf ook in. Wel stellen er zich vragen i.v.m. herbestemming van zulke gebouwen (zie punt herbestemmingsprojecten)

Aanbevelingen: /

BELEID EN MAATREGELEN

Sanctionerend beleid

Leegstandsheffing

Toegepast? Ja

Bevoegde dienst: Dienst Financiën (contactpersoon: Kris Tange)

Knelpunten:

- Mensen die op de inventaris komen, zijn vindingrijk als het gaat om achterpoortjes. Bijvoorbeeld het doorverkopen van hun pand aan hun kinderen om het daarna terug te kopen (nieuwe eigenaar = twee jaar vrijstelling). Andere zetten bijvoorbeeld een vaas in hun etalage waardoor die zou fungeren als 'showroom'. Er verschenen opeens ook allerlei showrooms in de stad met verwijzingen naar andere zaken, fictieve winkels die dus ook nooit open zijn ...

Andere:

- De leegstandsheffing werkt echter wel. Vanaf het moment dat eigenaars moeten betalen, dan bewegen eigenaars. Ze worden 'zenuwachtig'. Het eerste jaar betalen ze, maar na 2 à 3 jaar is die heffing er teveel aan en doen ze iets aan de situatie. De heffing is dus een hefboom. Het is mooi meegenomen voor de stad, maar het doel is uiteraard de leefbaarheid van de straat, beeldkwaliteit van de stad ...
- Aanpassingen leegstandsreglement (vanaf 1/1/2014):
 - o Stimuleren tijdelijke invulling: Eigenaars die hun pand ter beschikking stellen krijgen één jaar vrijstelling voor heffing, het tweede jaar de minimale heffing en vanaf het derde jaar terug het volledige tarief. Vrijstelling beperkt omdat het doel nog steeds is om tot en definitieve

invulling te kopen. Waarom hierop inzetten? Pop-up stores en andere tijdelijke invullingen kunnen helpen om sommige potentiële kopers de mogelijkheden van het pand te tonen die ze door de leegstand niet zagen. De verkoopbaarheid of de verhuurkansen stijgen dus.
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Neen, er is wel een reglement om te belasten, maar dit is niet in werking. Hoofdzakelijk omwille van de verouderde staat van het ROP. <u>Bevoegde dienst:</u> / <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
Ter compensatie van leegstandsheffing: - Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf) Bijkomend aan leegstandsheffing: - Heffing op verwaarlozing en verkrotting Ter aanvulling van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen Andere: - Leegstandsheffing voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten: Keuze voor eigen stedelijke heffing naar de Vlaamse heffing vanuit Mercuriusplan in jaren '90. Er werd door het plan vastgesteld dat er enorm veel bedrijven uit de binnenstad naar de buitenstad verhuisden. De heffing kwam er om die perfect herbruikbare sites (dus bijvoorbeeld niet de leegstaande brouwerijen) te heractiveren.
Stimulerend beleid
Premies
In het verleden waren er diverse premies, velen ervan zijn afgeschaft omdat het budget op is. We merken dit direct, o.a. aan een daling van het aantal aanvragen van leningen. Het is jammer dat de instrumenten voor 'kleine projecten' verdwijnen. <u>Wonen:</u> - Wonen boven winkels (veel te laag om stimulerend te werken) - Afgeschaft: duurzame verbeteringspremie <u>Handel:</u> - Afgeschaft: vestigingspremie, premie gevelrenovatie <u>Monumentenzorg</u> (Vlaamse premies) - Onderhoudspremie en renovatiepremie, blijken enorm stimulerend. De afgelopen 25 jaar verkreeg ¾ van de 400 beschermde gebouwen reeds een premie.
Advies en begeleiding
- vzw MEST: vzw waar de stad als adviesorgaan in ageert. In kader traject tijdelijke invulling handelspanden - '5 voor 12 monumenten': De stad stelde tijdens de open monumentendag langdurig leegstaande beschermde panden open die niet verkocht geraakten. Dit werkte, enkele panden geraakte alsnog verkocht.
Voorbeeldfunctie
/
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Er zijn heel wat verschillende projecten lopende. De stad is het meest intensief betrokken in erfgoedprojecten (Mechelen kent enorm rijk religieus

patrimonium).

- De dienst Monumentenzorg is vandaag zelf bezig met het renovatieproject van 8 kerken in de binnenstad. Deze hebben grote toeristische aantrekkingskracht en worden niet herbestemd. Voor twee kerken wordt wel gemikt naar een medebestemming (St-Pieterskerk: concertkerk en Sint-Janskerk: Museumkerk). De dienst fungeert als trekker van het restauratieproject.
- Private markt pikt ook projecten op. Zo werd een niet beschermde kerk herbestemd naar een hotel. Er zijn ook tal van herbestemmingsprojecten met reconversie naar wonen. Hier treedt de dienst monumentenzorg ook vaak adviserend op (indien het erfgoed betreft).
- Dienst monumentenzorg begeleidt ook tal van projecten. Zoals de verkoop van leegstaande woningen in het begijnhof.

Rol van de stad: divers: regierol, partnerrol of combinatie.

- Meestal wordt er vertrokken vanuit een regierol waarbij de stad de randvoorwaarden voor een project bepaald (als plan-opmakende actor). Bijvoorbeeld: De ziekenhuissite komt over zes jaar leeg te staan. Vandaag zijn we reeds bezig met de herinvulling van de site en de daaraan gekoppelde randvoorwaarden. Uiteraard doen we marktbevragingen en zoeken we partners voor realisatie

Successen:

- Uiteraard zijn herbestemmingsprojecten vaak succesvol. Het brengt activiteit waar leegstand was, verkrotting verdwijnt en het imago van de stad verbetert. 20 jaar geleden had Mechelen de slechte reputatie van een lelijke, oude stad. Op enkele jaren tijd is er veel veranderd. Dit door de beleidskeuzes die zijn gemaakt, namelijk de heraanleg van het openbaar domein (mogelijk gemaakt door het besluit stadsvernieuwing en bijhorende subsidies) in combinatie met de aanpak van de bebouwing. De stad was in staat om de problemen in de straat te detecteren en deze gezamenlijk aan te pakken (dus ook problematiek van bijvoorbeeld nachtwinkels, drugs ...).
- Momenteel is de stad voornamelijk bezig met de grote stadsvernieuwingenprojecten. Het probleem is dat we de tussenschaal (de private woningen) als stad niet zelf kunnen realiseren en we daarvoor afhankelijk zijn van private eigenaars. Dat wordt, door het afschaffen van premies, echt een probleem. Wanneer je de private partijen niet meer gaat motiveren, ga je dat vrij snel zien.
- Het succes van de integrale aanpak wordt ook aangetoond door de Leefbaarheidsmeter. Dit vergeleek twee buurten in Mechelen: een reeds aangepakte buurt en een buurt waar nog geen acties waren ondernomen.

Knelpunten:

- Religieus erfgoed: de houding van de kerk blijft moeilijk. Zeker sinds Leonard is er een zeer rigide houding en is er zelfs tegen medebestemming. Het religieuze moet steeds overwegen. Daarover werd wel voor Leonard net iets moderner over gedacht
- Onteigeningsprocedures: Onteigenen gaat steeds moeilijker en moeilijker. Met name het aantonen van een 'sluitend' algemeen belang is niet makkelijk.
- Subsidies van de overheid: opmerkelijk verschil tussen Vlaamse en federale subsidies. Vanuit het stedenbeleid op federaal niveau worden er veel minder strikte regels gehanteerd. Het is moeilijker om Vlaamse subsidies te verkrijgen. Dit is jammer, want de effecten van de subsidies zijn enorm en zouden nog groter kunnen zijn indien ze net iets minder streng zijn.

Toekomstmogelijkheden

Er zijn in het verleden al diverse voorstellen gedaan die niet weerhouden werden:

- Premie voor omvormen van handelspand naar woning. Nu zie je vaak dat handelspanden bewoond zijn, maar dat de etalage blijft. Dit idee kwam uit feit dat de historische invalsstraten hun commercieel karakter verloren hadden. Op een moment waren er honderden handelspandjes leegstaand waarvoor er nooit voldoende vraag was.
- Heffing voor gevelrenovatie bij omzetting handelspand naar woning.
- Premie/projecten opstarten om studentenhuisvesting te voorzien boven winkels. Op die manier krijg je ook een functie in de winkelstraten die gewenst is. Nu zijn deze straten 's avonds doods, terwijl studentenwoningen daar juist leven zouden brengen.

Er zijn tal van ideeën binnen de diensten, maar zeer weinig budget om deze te realiseren.

CONCLUSIES

- Historiek in beleid tegen leegstand. Leegstand integraal aangepakt. Zowel door aantrekkelijker maken openbaar domein als bebouwing aan te pakken. Hieruit blijkt dat de diverse instrumenten zoals de leegstandsheffing wel degelijk effect hadden voor Mechelen, zeker in combinatie met de premies.
- Verouderde kadasterinformatie maakt inventariseren moeilijk
- Premies afschaffen: angst dat dit zich snel laat zien in het straatbeeld.
- Onteigeningsprocedures verlopen steeds moeizamer

Informatiefiche OOSTENDE

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 21 oktober 2013

Aanwezig:

- Peter Jonckheere: Dienst wonen
- Lieve Ongenae: Dienst wonen

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Vragenlijsten ingevuld/aangevuld door:

- Peter Jonckheere: Dienst wonen – Architect-assistent
- Lieve Ongenae: Dienst wonen - Bestuurssecretaris

Andere

- Belastingverordening niet bebouwde gronden
- Belastingverordening leegstand (2013)
- Reglement toekenning van een renovatiepremie voor huurwoningen
- Reglement betreffende de toekenning van een subsidie voor de herontwikkeling en ingebruikname van leegstaande handelspanden

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	97 (0,28% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	8
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	88 onbebouwde percelen, 186 onbebouwde gronden
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	10,4%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	81 (2,87% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	130

Specifieke stedelijke context

Kuststad, context van vele tweede verblijven, periodieke leegstand en bouw van (uitsluitend) appartementen. Druk op vastgoedmarkt wat betreft eengezinswoningen.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Het zicht dat we als stad hebben op leegstand is relatief. Heel wat dossiers zijn in behandeling, maar dat wil niet zeggen dat we een zicht hebben op alle leegstand. Ook starten we maar een dossier op daar waar we weten dat het echt de moeite loont. We zijn als sinds 1996 met leegstand bezig. Dan weet je hoe ver je met bepaalde dossiers geraakt. Bijvoorbeeld: winkelruimte waar een handelshuurcontract bestaat, maar geen uitbating is. Uit foto's blijkt duidelijk geen activiteit, maar door het contract oordeelde de rechter dat er geen leegstand was. Daarom focussen we ons op problematische leegstand en leegstand wordt pas als problematisch ervaren als er ook een gevoel optreedt van leegstand en/of verkrotting.

Lang niet alle leegstand is dus in kaart gebracht. Over het algemeen is leegstand ook geen groot probleem in de stad. Wel vallen er bepaalde types iets meer op. Zo zijn er op bepaalde plaatsen in de stad meer leegstaande handelsruimten. Dit heeft tal van oorzaken waarvan de economische crisis maar een klein facet is (ook gebrek aan vraag naar bepaalde typologieën, instroom allochtone bevolking, verkeerde prijssetting ...). Wat wel opvalt, is dat nieuwe handelspanden in die gebieden wel

ingevuld geraken. Misschien voldoen oudere handelspanden dus niet aan de hedendaagse eisen.

Een andere vorm is leegstand boven winkelruimtes. Hier is eigenlijk niet veel aan te doen. Het stadsbestuur leverde vroeger immers zelf de vergunningen af voor winkels op een volledige benedenverdieping zonder afzonderlijke toegang naar bovenverdieping. We kunnen het niet aanpakken door bijvoorbeeld een stedelijk reglement, omdat we er zelf aan hebben meegewerkt. Tegelijkertijd zijn verbouwingen enorme investeringen. Woonruimten boven winkel zijn daarom ook vrijgesteld van heffing.

Een volgende soort 'leegstand' is die van de tweede verblijven. Deze moeten echter een belasting op tweede verblijf betalen. Afhankelijk van een aangifte van tweede verblijf komen ze op de leegstandslijst of de lijst tweede verblijf terug. Leegstand is (voornamelijk tijdens de wintermaanden) duidelijk op te merken langs de zeedijk en de straten ernaar toe. De situatie verbeterde echter al tegen vroeger, nu komen mensen vaker en ook het hele jaar door, bijvoorbeeld tijdens de vakanties. Dit is een specifiek spanningsveld voor Oostende: tweede verblijf – leegstand, en moeilijk om een onderscheid in te maken. Hierin speelt de politiek, maar ook de rechtbank wel een rol. Wij beschouwen bijvoorbeeld een woning als leegstaand wanneer het onder bepaald verbruik zit (echt laag, 100 KWH/jaar), maar nog steeds neemt de rechtbank excuses aan als 'we komen enkel in de zomer, geen licht nodig, nooit koken ...). Van de woningen geregistreerd als tweede verblijf zullen dan ook nog een heel aantal verdoken leegstand zijn.

Tot slot is er ook leegstand waar we geen zicht op hebben zoals de leegstaande kerken. We weten dat er een heel aantal enkel voor erediensten gebruikt worden. Vorm nog een moeilijk debat voor de toekomst.

Beleidsfocus

Wij ervaren leegstand niet als een groot probleem. Er is uiteraard ook een frictieleegstand die zelfs aanwezig moet zijn. Echt langdurige leegstand valt mee in de stad. We hebben ook geen spookzones. Het is wel zo dat er blijvende aandacht moet zijn. Zo moet je een stok achter de deur hebben, zoals de heffing, om toch geen spookzones met verkrotting te verkrijgen. Voor je het weet heb je een onveilige buurt.

Er heerst wel bij ons (de respondenten) de indruk dat het beleid iets met leegstand wil doen. Er is ineens beweging. Men heeft vanuit bijna alle verschillende politieke partijen de laatste weken buitengewone belangstelling voor de leegstandsproblematiek.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Wonen (contactpersoon: Lieve Ongenae)

Procedure: Veldwerk methode

- Concreet worden er zones afgebakend zodat elk jaar het volledige grondgebied eenmaal is gescreend door de dienst
- Zones worden bezocht, leegstand wordt gedetecteerd
- Administratief onderzoek van leegstandsvermoeden (rijkregister, onderzoek tweede verblijf, vergunningscontext ...)
- Eerste kennisgeving
- Na jaar nog steeds leegstaand: heffing treedt in werking
- Ook meldingen worden behandeld

Knelpunten:

- Slechts twee personen inventariseren de hele stad. Er kan dan ook maar gefocust worden op die dossiers die het meest storend zijn en we het meeste

succes verwachten door de heffing Er is dus een gebrek aan personeel - Leegstand verandert dagelijks en is niet bij te houden. De zonerings-aanpak werk dit in de hand want bij start volgende zone is de situatie in de vorige reeds veranderd. - Moeilijk om leegstand in grote flatgebouwen te detecteren. Bijzonder moeilijk om visueel vast te stellen, maar ook quasi onmogelijk om na te gaan wie de eigenaar is van een bepaalde flat. Zelfde problematiek voor aaneengeschaalde winkels. Dat kan je nog navragen bij de syndicus (hoewel die niet echt bereid zal zijn om deze gegevens door te geven). - Termijn minimaal 12 maanden leegstand: eigenaars van handelszaken durven nog wel eens hun zaak tijdelijk te verhuren als pop-up store om een opname te voorkomen. Andere: /
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst</u>: Dienst Wonen (contactpersoon: Lieve Ongenae) <u>Procedure</u>: (idem inventaris Woningen en gebouwen) <u>Knelpunten</u>: / Andere: - Opmaak vanaf dit jaar door de dienst Wonen. - Slechts beperkt aantal panden omwille van het ontbreken van een industrieel verleden.
Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst</u>: GIS-cel (contactpersoon: Ruben Maddens) <u>Procedure</u>: / <u>Knelpunten</u>: - Een hele tijd op de achtergrond geraakt, niet geactualiseerd - Niet echt nuttig voor Oostende omdat de stad is volgebouwd. Er resten slecht een paar onbebouwde percelen. Andere: /
Andere en gerelateerde registers
<u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u> / <u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u> /
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens</u>: - Overleg met dienst belastingen voor opmaak register. Regelmatig sturen we gegevens door aan wie we kennisgeving leegstand hebben verstuurd. Indien die mensen een aangifte tweede verblijf doen, vestigen we er zo de aandacht op dat de dienst best extra documenten opvraagt (bv. Verbruik nutsvoorzieningen) om na te gaan of het weldegelijk een tweede verblijf is. - Inventarissen kunnen intern verspreid worden <u>GIS</u>: / <u>Gebruik van inventarissen</u>: - Doel van instrument: Langdurige leegstand, verkrotting en onveiligheidsgevoel aanpakken; straatbeeld opwaarderen <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie</u>: neen <u>Aanbevelingen</u>: /
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid

Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Belastingen (contactpersoon: Rodriguez Tahon) <u>Knelpunten:</u> - Er zijn enkele hardnekkige panden die op de inventaris blijven staan. Opmerkelijk is het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er zijn twee SHM in Oostende acties. Één maatschappij bracht de laatste twee jaar reeds verandering in de situatie, de andere SHM blijft immens hoge bedragen betalen aan leegstandsheffing die eigenlijk ongeoorloofd zijn. Het geld kan beter geïnvesteerd worden in projecten. Het kan niet dat het nog steeds gaat over panden die wachten op renovatie (wachten tot heel het blok/rijtje leeg staat), maar over speculatie <u>Andere:</u> - De heffing werkt, maar heeft wat tijd nodig. Na 2 tot 3 jaar zijn de meeste gebouwen terug op de markt. De bedragen zijn ook niet klein, maar nog net niet groot genoeg om vanaf het eerste jaar druk te leggen. Woningen die ongeschikt/onbewoonbaar verklaard worden, kennen wel direct een hoger heffingsbedrag. Doorheen de jaren leerden we dat een hoger bedrag opmerkelijk beter werkt.
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Belastingen (contactpersoon: Rodriguez Tahon) <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
Ter compensatie van leegstandsheffing: - Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf) Ter vervanging van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Renovatie huurwoningen (50% van de renovatiewerken, maximaal 5 000 euro) - Gevelrenovatie (Maximaal 1 250 euro per gebouw, nooit meer dan factuurbedrag) <u>Handel:</u> - Premies leegstaande winkelruimten (Door het Economisch huis; 25% van het factuurbedrag met maximum van 10 000 euro; minimaal 4 maanden leegstand; zowel voor heropbouw of herinrichting handelszaak als voor herbestemming pand ongeschikt voor handel naar woongelegenheid/fietsstalling)
Advies en begeleiding
- Eigenaar inlichten van de mogelijkheden binnen het sociaal verhuurkantoor - Doorgifte aan SHM van aaneensluitende leegstand in een bepaalde zone. Deze kan dan onderhandelingen starten met de eigenaars om de leegstand weg te werken - Bestikking van leegstaande handelspanden met informatie over de premiemogelijkheden (bleek niet echt een groot succes en wordt ook steeds minder gedaan)
Voorbeeldfunctie

/
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Er zijn verschillende projecten, zowel privé als in samenwerking van AGOS. Bijvoorbeeld Oud militair ziekenhuis, Oosteroever, verschillende oude scholen die herbestemd worden ... <u>Rol van de stad:</u> divers - De stad heeft een faciliterende rol, dus gaat zorgen dat vergunningen/attesten in orde zijn. AGOS gaat mee werken aan projecten in de vorm van PPS-constructies. (Niemand aanwezig van AGOS bij interview, geen extra informatie over de projecten mogelijk). <u>Successen:</u> / <u>Knelpunten:</u> - PPS-constructies: Projecten trekken meestal ontwikkelaars aan die niet geïnteresseerd zijn in type woningen voor vast bewoning. Dit resulteert in appartementsbouw die niet geschikt is voor jonge gezinnen. In de stad is er wel een grote nood aan de eengezinswoningen, maar deze worden dus niet meer gebouwd. - Oostende is volgebouwd, er is geen bouwgrond meer beschikbaar. Dit maakt dat we meer inzetten op reconversieprojecten, dus grote gebouwen die herbestemd worden naar wonen. Probleem hierbij is dat het hoofdzakelijk appartementsbouw is en dus de tweede verblijven. Een groot nadeel van deze manier van werken is de hoge kost, ook van het beheer. Bijvoorbeeld voor sociale huisvestingsmaatschappijen die in plaats van één groot gebouw, 10 verschillende sites moeten onderhouden. Het heeft dan weer wel voordelen voor bijvoorbeeld de sociale mix.
Toekomstmogelijkheden
/
CONCLUSIES
- Stad die duidelijke keuze heeft gemaakt om zichtbare leegstand aan te pakken, dit afgestemd met tweede verblijven (unieke context) - Beperkte mogelijkheden aan personeel getracht optimaal in te zetten, hierdoor wel geen volledig overzicht van leegstand - Quasi geen instrumenten om appartementsbouw tegen te gaan (uiteraard in samenhang met ontbreken van bouwgrond)

Informatiefiche ROESELARE

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 15 oktober 2013

Aanwezig:

- Bart De Witte: Externe Relaties & Stedenbeleid
- Pieter Degryse: Woondienst
- Leen Lauwers: Dienst ruimtelijke planning

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

/

Andere

- Belastingreglement leegstand van gebouwen en woningen

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	530 (2,2% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	20 – 25
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	1911
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	7,2%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	103 (7,09% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	44

Specifieke stedelijke context

Roeselare typeert zich door enkele opmerkelijke factoren:

- Dynamische vastgoedmarkt met slechts enkele spelers die wel sterk in beweging is (veel nieuwbouw)
- Ontbreken van duidelijk aanwijsbare plattelandsvlucht
- Uitgesproken: nieuwbouwwijken in de rand versus oud patrimonium in het centrum

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Zicht op die leegstand zoals decretaal bepaald wordt dat deze moet geïnventariseerd worden.

Woningen en gebouwen: geïnventariseerd door woondienst, zicht op woningen en gebouwen één jaar leegstaand. Situeren zich voornamelijk in de stad, minder in de deelgemeenten. Inventarisatie kan ons een concreet beeld opleveren. Naar types toe, is de leegstand erg divers gaande van appartementen en kleine rijwoningen tot grote villa's. Concreet stonden er op 7 oktober 2013, 530 woningen in het register, waarvan 100 belastingplichtig.

Het grote aantal vrijstellingen komt voornamelijk door renovatiewerken of aankoop nieuwe woningen. In praktijk zien we ook dat deze eigenlijk nooit belastingplichtig worden, ze worden dus effectief binnen de drie jaar betrokken.

Het kan zijn dat de effectieve leegstand ietsje hoger is, maar eigenlijk volgen we alles zeer strikt op. Vanaf het moment dat er één jaar geen domicilie is, gaan we ze ook effectief opnemen. In praktijk zien we dat andere steden dit pas doen op het moment dat er geen vrijstelling is. Wij nemen effectief iedereen op waardoor het effect van het register verhoogd. Er is ook weinig langdurige leegstand op te merken (meer dan 3 jaar op inventaris). Er zijn slechts een 2 tot 3-tal woningen welke al vanaf 2006 op

de lijst staan. Woningen komen heel snel terug op te markt, nog voor ze heffingsplichtig zijn onder meer omdat we jaarlijks een kennisgeving versturen dat men is opgenomen op de lijst

Dit geldt voor langdurige leegstand. De frictieleegstand is exact 2% op vandaag, wat de ideale verhouding is om voldoende verhuisbewegingen mogelijk te maken. Dit is iets typisch voor Roeselare. Op vlak van bouwen en wonen zijn we een heel attractieve stad. De Markt is sterk en snel in beweging, zowel in het centrum als langs de rand. Deze frictieleegstand is ook helemaal niet problematisch, het is juist stimulerend.

Bedrijven: Is eigenlijk een instrument van het Vlaams gewest. Voor Roeselare staan een 20-25tal panden op. Er is jaarlijks een screening. Ook deze lijst fluctueert, er zijn een aantal panden die er al een tijdje opstaan, maar dit hangt af van de schaal waarin een ontwikkeling kan plaatsvinden. Voor grote bedrijfssites duurt het soms langer voor deze geïntegreerd kunnen worden in een nieuwe ontwikkeling.

Onbebouwde percelen: Worden bijgehouden in het ROP. Zeer versnipperd over het grondgebied, geen concentraties. Vaak gronden in verkavelingen waarvoor nooit een SB-vergunning werd aangevraagd. Deze 'leegstand' is ook niet problematisch, soms zelfs functioneel qua omliggende bestemming. Niet elke grond kan je op eenzelfde manier benaderen (is ook beleidsmatige keuze om dit niet te doen). Het geeft voor een stuk ook de dynamiek in de stad weer. Er is, zeker na verdeling nieuwe woongebieden, zeker nog een voldoende aanbod tot 2017. Bovendien zit 90% van de gebieden in portefeuille dus zullen onbebouwde percelen niet direct een probleem vormen.

Andere: Niet onmiddellijk op grote schaal op te merken in de stad. Wel komt de laatste jaren het religieus patrimonium onder druk te staan. Veel van die kerken zijn eigendom van de stad. Het is dus nodig om te kijken wat herbestemmingsmogelijkheden zijn. Een voorbeeld is de Sint-Amandskerk (aan het Koningsplein). Er is een procedure lopende met het bisdom om de kerkelijke functie te schrappen. De stad zoekt naar andere bestemmingen en mogelijkheden. Welke opties er zijn, daar zijn momenteel nog geen beleidsuitspraken over. Wel is het zo dat behoud misschien niet volledig wenselijk is. De kerk kent, op de toren na, een slechte architecturale toestand. Momenteel is er het standpunt om de kerk mee op te nemen in een ruimere visie met de aansluitende site Moerman (vroegere school) en het Koningsplein. Samen vormt het bij uitstek een plaats waar plein en publieke functies elkaar kunnen ontmoeten. Louter financieel bekeken is dit wel een moeilijk verhaal om op korte termijn te realiseren.

Een andere evolutie in het centrum is de verappartementisering. Door het groeiende aanbod van nieuwbouwappartementen komt er steeds meer druk op het segment van iets oudere appartementen (jaren '70 – '80). Er is immers een enorm kwaliteitsverschil. Dit kan in de toekomst wel leiden naar een leegstandsproblematiek in het centrum, dit moet beleidsmatig bekeken worden.

Ruimten boven winkels zijn vandaag een blinde vlek. Geen idee wat er is, wel duidelijk dat ze her en der gebruikt wordt als stockage, maar ook als winkeloppervlakte op verdieping. Wonen boven winkels is opgenomen in het structuurplan, maar wordt desondanks niet als een groot probleem ervaren. De gevels blijven over ganse hoogte onderhouden. Het probleem om wonen te stimuleren zijn de voorschriften voor parkeren en de bijkomende toegang.

Sociale huisvesting: Kent een dubbele beweging: enerzijds het verouderd patrimonium, anderzijds het accent van vorige legislatuur om het sociaal woonaanbod uit te breiden. Dit leidde tot vele investeringsprojecten (inbreiding, vernieuwing ...). Bepaalde sites zijn vandaag in (her)ontwikkeling. Problemen hierbij waren o.a. de lange wachttijden op projectsubsidies van de VMSW.

Beleidsfocus
Leegstand is niet direct opgenomen in bestuursakkoord. Wel is er de intentie om een sterker beleid rond leegstand te voeren met o.a. de invoering van een progressief belastingbedrag. Nu is er geen verschil in heffing. Vanaf 2014 moet dit stijgen per jaar een pand is opgenomen op het leegstandsregister. Er zijn ook geen grote problemen op te merken in Roeselare. Dit heeft te maken met de groei van de stad. Roeselare is één van de weinige centrumsteden die geen stadsvlucht kende. Al wordt leegstand wel een aandachtspunt op lange termijn, de vraag gaat zich namelijk stellen hoe het stadscentrum moet evolueren t.o.v. de uitbreidingen langs de rand.
INVENTARISATIE
Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst woondienst(contactpersoon: Pieter Degryse) <u>Procedure:</u> Administratieve methode - Vermoedenslijst a.d.h.v. het bevolkingsregister - Mensen worden na vaststelling leegstand aangeschreven - Geen afdoende verweer/argumenten, effectieve opname <u>Knelpunten:</u> - Appartementen zijn moeilijk te inventariseren. Vaak geen apart busnummer en ter plaatse gaan is niet altijd mogelijk wegen te beperkte middelen. Vandaag is er wel een lijst met een 40-tal appartementen waarvan we de eigenaar niet weten. Daarmee gaan we een keer naar het kadaster. Dit is een erg arbeidsintensieve procedure, maar gezien de dreigende leegstand van appartementen in het centrum kunnen we dit niet naast ons neer leggen - Bewijslast: een dossier moet sterk genoeg zijn. Je moet meer aantonen dan het ontbreken van een domicilie. Bewijslast verzamelen is niet altijd gemakkelijk, mede door het eigendomsrecht. Indien nodig doen we wel een plaatsbezoek (<i>opmerking: visuele vaststelling is in principe verplicht</i>). Er blijft wel steeds een discussiemoment <u>Andere:</u> - Nieuw belastingreglement voorziet vanaf 1 januari 2014 beperkte vrijstelling voor De Mandel (bij openbare verkoop soc. huurwoningen, soc. koopwoningen). Renovatiedossiers VMSW wel onbeperkt vrijgesteld (afhankelijk van hogere overheden).
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Economie (contactpersoon: Vanessa Dehullu) <u>Procedure:</u> - Jaarlijkse screening op het terrein door de dienst Economie. - Vaststelling gebeurt systematisch a.d.h.v. van een aantal signalen. <u>Knelpunten:</u> - Er is geen voldoende personeel om systematisch te screenen - Leegstand van bedrijfsgebouwen niet zo duidelijk - Gebieden waar bedrijfsleegstand voorkomt zijn wel gekend. Er wordt getracht om deze toch zeker jaarlijks te screenen - Foutmarge zal groter zijn dan die van de andere inventaris omdat er niet systematisch gescreend wordt en er uiteraard niet kan vertrokken worden van het ontbreken van een domicilie. <u>Andere:</u> /
Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Ruimtelijke planning (contactpersoon: Leen Lauwers) <u>Procedure:</u>

- Werde eerste maal opgemaakt in 2007, door nieuwe richtlijnen recent opnieuw opgemaakt en klaar om te versturen - Enkele bijkomende keuzes gemaakt naast de Vlaamse richtlijnen. Zo wordt er gekeken naar het functioneel geheel (percelen in eigendom en gebruik door één bedrijf worden niet opgenomen) - Opgemaakt in GIS in combinatie met kaartmateriaal - Actualisatie door doorgifte van nieuwe plannen/vergunningen doorgegeven door de dienst <u>Knelpunten:</u> - Indien enkel rekening gehouden wordt met de Vlaamse richtlijnen is het geen betrouwbare inventaris op stedelijk niveau - Momenteel niet meer dan een heffingsinstrument <u>Andere:</u> - Het is belangrijk om het register accuraat bij te houden, anders veroudert het snel
Andere en gerelateerde registers
<u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u>
/
<u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u>
/
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - via het GEOLOKET kunnen de registers door iedereen van de stedelijke administratie geraadpleegd worden. Dit systeem is echter nog niet volledig uitgebouwd. Sommige lijsten zijn nog niet gedigitaliseerd, maar kunnen steeds opgevraagd worden bij collega's <u>GIS:</u> / <u>Gebruik van inventarissen:</u> / <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> / <u>Aanbevelingen:</u> - Neen, de POM maakt wel (i.s.m. provincie) en bedrijfsmonitor op. Dit is eigenlijk hetzelfde principe als gehanteerd voor de woonprogrammatie. De POM doet vanaf januari 2012 een nulmeting, jaarlijks gaan de gemeenten actualiseren (shapefile, beheert door de POM). Bedrijfsmonitor uiteraard ook raadpleegbaar door gemeenten. In principe is dit bruikbaar als informatiebron om de bewegingen van vraag en aanbod in kaart te brengen (net zoals we dat doen met de woonprogrammatie). Doel is dan ook om bestaande bestemde bedrijfsterreinen te 'heractiveren' als bedrijfsterrein om geen bijkomende greenfields aan te snijden voor bedrijvigheid. Vanuit RO kunnen we daar niet op inspelen omdat we de nodige kennis niet hebben. Tegelijkertijd is het ook de taak van de POM om dit te doen en dat moet mogelijk worden met de ruimtemonitor
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst belastingen (contactpersoon: Michèle Marichal) <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> - Al sinds 1997 wordt er een leegstandsheffing gehanteerd. Deze is door het decreet wel eenvormiger geworden.

- Heffing werkt, maar verbetering is mogelijk door progressief systeem (normaal vanaf 2014)
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst belastingen (contactpersoon: Michèle Marichal) <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
Ter compensatie van leegstandsheffing: - Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf) Bijkomend aan leegstandsheffing: - Heffing op verwaarlozing en verkrotting Ter vervanging van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Renovatiepremie (20 % van de kostprijs, maximale premie vastgesteld a.d.h.v. categorie werken: - o Dakwerken: 1 000 euro - o Vochtbestrijding: 750 euro - o Buitenschrijnwerk: 1 000 euro - o Elektriciteit: 750 euro - o Sanitair: 750 euro) <u>Handel:</u> /
Advies en begeleiding
- Standaard folder bezorgen aan eigenaars op inventaris met informatie over verhuurmogelijkheden via een sociaal verhuurkantoor, OCMW ... Heeft beperkte resultaten, maar alles wat hiermee bereikt wordt is winst
Voorbeeldfunctie
/
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Er zijn heel wat verschillende herbestemmingsplannen, voornamelijk voor bedrijfsites. Sinds kort is er ook één brownfieldconvenant (Project Brugsesteenweg) waar we voor een oude fabriekssite ingesloten door woningen een aantal scenario's gaan uitwerken waarbij de woonverkaveling wordt afgewerkt. De voormalige bedrijfssite krijgt ondermeer een nieuwe ontsluiting (niet meer door de woonverkaveling) en er wordt ook een buffer voorzien tussen de woonverkaveling en de nieuwe KMO. - In het centrum is er heel wat in beweging op vlak van herbestemming: Nieuwe bib/kenniscentrum op de vroegere banksite (2ha), vernieuwing van de stationsomgeving, wijk Krottegem Dit zijn voornamelijk private projecten waar de stad niet altijd veel impact heeft. Vanuit de stad is er eigenlijk altijd een soort 'toelatingscultuur' gevoerd. De stad heeft ook weinig eigendom om in een goede onderhandelingspositie te zitten. Roeselare heeft bovendien een heel actieve bouwsector die voornamelijk uitvoerend aanwezig is. Wel merken we dat dit soms ten koste gaat van de architecturale kwaliteit en ruimtelijke inpassing. <u>Rol van de stad:</u> Voornamelijk volgend, toch een aantal elementen die wijzen op meer proactief beleid in de toekomst:

- Beleidsplan Hostlandsite: Op voorhand werd nagedacht over de invulling en de randvoorwaarden voor ontwikkeling. De planologische lijnen werden vastgelegd door de stad.
- Bij herontwikkeling van de noordelijke stationsomgeving is de stad zelf aan het investeren in een jongerenontmoetingsplaats en cultuurbeleving voor jongeren. Er werd een inrichtingsvisie opgemaakt voor de zone die deze ruimer moet opentrekken naar de omgeving. In dit project zijn er drie partners: de stad en twee relatieve grote private investeerders. Door de visieontwikkeling kon de stad hier wat tegengas geven waardoor er meer is dan enkel de private ontwikkeling (ook bermlandschap, publieke ontwikkeling, spoorweg integreren in de stad ...).
- Site Moerman – St-Amandskerk – Koningsplein: ook hier wil de stad sterker naar voor komen. De site Moerman (voormalige school), werd gesloopt t.b.v. een tijdelijke stationsparking. Hierdoor werd toevallig open ruimte gecreëerd die ruimte biedt om de stad op die plaats te ontlichten. Met GO! hadden we de overeenkomst om de site te valoriseren, maar door deze nieuwe inzichten moeten we opnieuw nadenken over hoe we de site opnieuw in het stadsweefsel kunnen opnemen. Misschien moeten we de projectdefinitie, opgesteld in 2008, daarom verlichten. In tussentijd moeten we werk maken van een werkgroep die nagaat wat mogelijk is op vlak van tijdelijke invulling in afwachting van een nieuw concreet ontwerp.

Successen: /

Knelpunten:

- Oude bedrijfsgebouwen voldoen vaak niet aan de wensen van zoekende ondernemers. Hergebruik is dus moeilijk.
- Relatie met mobiliteitsproblematiek. Vandaag is heel de stad afgestemd op automobilititeit. Voor de toekomst willen we de auto in het centrum terugdringen. Maar dit heeft voor een aantal sites gevolgen omdat bepaalde functies niet meer mogelijk zijn. Dit is een uitdaging. Tegelijkertijd zijn er allerlei tegenkantingen, voornamelijk van ontwikkelaars. Zij willen immers een hoog aantal parkeerplaatsen per woonentiteit, vaak meer dan wenselijk. Het is moeilijk om ze van het tegendeel te overtuigen. Daarnaast zit je met het probleem dat een deel van het woonaanbod in de stad niet strookt met de vraag en dit voornamelijk op vlak van parkeren (te weinig).
- Hierbij aansluitend is het ook gemeente-overschrijdend moeilijk om het mobiliteitsbeleid uit te voeren. Een nieuw woongebied, gedeeld met Hooglede, laat voor het stuk in Hooglede een hogere parkeernorm toe. Dit zorgt ervoor dat de mobiliteitsdoelen niet bereikt worden en dat tevens de kwaliteit van het woongebied lager ligt dan vooropgesteld.

Toekomstmogelijkheden

- Ter discussie: tijdelijk activeren van onbebouwde gronden in de vorm van publieke ruimte / pop-up parkjes. De haalbaarheid, verhouding tot heffingsreglement, slaagkans ... moet nog nagegaan worden. Als beleid daarvoor kiest, kan dat zeker een aantal gronden (zeker deze in dicht bebouwd gebied) omzetten naar tijdelijke publieke ruimte. Op die manier kan de beeldkwaliteit en de bruikbaarheid versterken. Dit is ook de enige manier om zulke dingen te kunnen doen omdat de stad niet veel eigen onroerend goed heeft. We moeten dan ook samenwerken met private eigenaars.
- Er is een trend naar tijdelijke invulling bij herbestemming. Het instrumentarium hiervoor is meestal beperkt. De stad is hierin zoekende, mede omdat de financiële toestand ook maakt dat de stad niet de kracht

heeft om zelf veel te investeren. Coproductie is dus nodig!

- Recht van voorkoop. Nog nooit toegepast in een bestemmingsplan, nu wel de mogelijkheden aan het bekijken aan het station. Concreet staan er enkele kleine arbeiderswoningen op de leegstandsinventaris die palen aan een weg met smal profiel. Dit kan eventueel resulteren in een typisch inbreidingsproject.
- AGB: men is de optie tot oprichting ervan aan het bekijken. Zou zeker, ook financieel, een mogelijkheid zijn om het patrimonium van de stad dat in toekomst vrijkomt (bijvoorbeeld de oude bib) te valoriseren. Ook kunnen projecten, zoals de site van de leegstaande kerk, hierin opgenomen worden. Een AGB zou dan ook een stap voorwaarts kunnen betekenen in een meer actief beleid.
- Appartementenstudie (wat kan waar). Kan zowel positief instrument zijn, maar ook negatief. Sites met minder mogelijkheden zijn immers minder gegeerd.
- Afbraak: Vroeger was dit not-done, maar misschien is het gewoon beter om sites zonder kwaliteit te slopen in afwachting van een nieuw project. Het is misschien ook beter om energievervlindende woningen te vervangen (zien we nu voornamelijk in sociale huisvesting terugkomen) dan ze te renoveren (wat vaak een hogere kost betekent).

CONCLUSIES

- Perceptie bij de administratie dat er geen opmerkelijke leegstandsproblematieken zijn in de stad. Grootste aangegeven reden hiervoor is de sterke en dynamische vastgoedmarkt die steeds in beweging is.
- Vele nieuwbouwprojecten lijken echter stilaan een druk te leggen op het oude patrimonium

Informatiefiche SINT-NIKLAAS

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 14 oktober 2013

Aanwezig:

- Tamara van Hout: Cultuur/monumentenzorg
- Stefan Bauwens: Directeur departement Ruimte en milieu
- Bart Van Lokeren: Ruimtelijk ordening
- Cedric Labeau: Economie
- Luc Goeman: Huisvesting
- Anneliese De Vogel: Huisvesting
- Christien Geldolf: Huisvesting
- Els Podevijn: GIS-coördinator
- Luc Terreur: Vergunningen/Handhaving en ROP
- Dirk D'hondt: Diensthoofd Belastingen

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

/

Andere

- KMO-behoeftenstudie
- Stationsstraat (winkelstraat):
 - o Oriëntatienota
 - o Nota toekomstvisie
 - o Marketingplan
 - o Nota operationalisering marketingplan
- Leegstandsreglement
- Witboek 2013-2018
- Woonplan (januari 2012)
- Overzicht verschillende leegstandsregisters

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	650 (2,16% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	29
Onbebouwde percelen (ROP, 9/10/2013 ONVOLLEDIG)	705 (Cijfers 2007: 2254)
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	11,9%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	53 (3,17% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	91

Specifieke stedelijke context

Uitgesproken beleidsfocus op leegstand van handelspanden.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Leegstand wordt pas als een probleem aanzien als het zichtbaar wordt. Op handelspanden na, is er niet echt een probleem in de stad. Zicht op:

- Leegstaande woningen: +- 650 opgenomen op inventaris. Geen concentraties, erg verspreid over het grondgebied. Zal maximaal 5% van het totale patrimonium zijn en vorm niet echt een probleem omdat er vele panden leeg staan omwille van renovatie of verkoop (dus ook

frictieleegstand) - Leegstaande handelspanden: op basis van lijst Locatus (wel vrij beperkt), maar ook werken vanuit eigen ondervinding, eigen kennis (niet geïnventariseerd) - Definitie Leegstaand handelspand: Een handelspand is leegstaand wanneer de winkelruimte niet gebruikt wordt, ongeacht of een woonruimte bewoond wordt. (De 50% regeling, zoals decretaal bepaald voor inventaris leegstaande gebouwen, wordt voor handelspanden niet toegepast) - ROP: momenteel opnieuw in opmaak, geen volledig zicht - Bedrijventerreinen: 29 bedrijven op de inventaris, niet echt grote leegstand. In principe is vermoedenslijst langer, maar Vlaanderen schrapt hierin (vaak is gebouw terug in gebruik bij Vlaamse controle). Dit is dus ook een eerder kleine leegstand, hoofdzakelijk ontstaat dit door functieverlies.
Beleidsfocus De problematiek rond leegstaande handelspanden is wat beleidsmatig werd opgenomen. Leegstaande winkels zijn een fenomeen in de stad. Zelfs vandaag ondanks de inspanningen die de stad zich getroost, staat het laatste gedeelte van de Stationsstraat nog volledig leeg. Dat is een groot probleem. Qua winkelleegstand situeert de stad zich boven het gemiddelde ten opzichte van andere steden. Opgenomen elementen, gerelateerd aan leegstand, in het witboek: - Voldoende woonaanbod voor huidige planperiode. Grote stadsuitbreidingsprojecten pas ontwikkelen in volgende planperiode(s) - Huidige planperiode: kwalitatieve stadsinbreidingsprojecten en herbestemmingsprojecten centraal
INVENTARISATIE
Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht) <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Huisvesting (contactpersoon: Christien Geldolf) <u>Procedure:</u> Administratieve methode - Vermoedenslijst op basis van laatste uitschrijving bevolkingsregister. - Visuele vaststelling ter plaatse door controleur huisvesting: fotoverslag, informatieverzameling in buurt ... als basis voor technisch verslag - Opmaak technisch verslag en opname in inventaris - Akte aan eigenaar, 30 dagen tijd voor rappel - Heffing treedt in werking na één jaar op de inventaris <u>Knelpunten:</u> - Er wordt niet actief ingezet op het inventariseren van gebouwen. Leegstand betreft een problematiek die door dat van diensten wordt behandeld. Hierdoor ontbreekt er al eens overzicht en samenwerking. Bovendien kennen gebouwen uiteraard geen inschrijvingen. Het vergt dus veel extra middelen en mankracht om ze bijkomend te gaan inventariseren (niet alleen detecteren, ook opmeten) - Panden die nooit een eerste ingebruikname kenden, komen nooit op de lijst terecht. De procedure die de stad gebruikt, houdt hier geen rekening mee. Deze leegstand is dan ook moeilijk op te sporen - Vaak is er al langer een leegstandsproblematiek aanwezig zonder dat de diensten op de hoogte zijn. Er moeten manieren gevonden worden om sneller op de hoogte te worden gebracht. <u>Andere:</u> - Er wordt veel energie geleverd om het register up-to-date te houden wat

betreft woningen.
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst belastingen (contactpersoon: Dirk D'hondt)
<u>Procedure:</u> - Vergelijken van lijst met bedrijven in Sint-Niklaas: Huidige lijst met de lijst van één jaar geleden. - Controleur van de belastingen gaat ter plaatse controleren voor panden waar activiteit is gestopt - Lijst wordt doorgegeven aan Vlaanderen die definitieve selectie maakt
<u>Knelpunten:</u> - Sommige panden worden niet opgenomen door Vlaanderen terwijl ze weldegelijk leegstaand zijn. - Omdat bedrijven geen meldingsplicht hebben wanneer ze hun activiteiten stopzetten, komen we soms pas laat te weten dat de gebouwen leeg staan.
<u>Andere:</u> /
Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)
<u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Ruimtelijke Ordening (contactpersoon: Luc Terreur)
<u>Procedure:</u> - Opmaak in GIS op basis van kadasterplannen, bestemmingsplannen ... (in 2012 nieuwe opmaak) - Eerste opmaak in 1997 (manueel), in 2007 poging tot nieuwe, maar niet bijgehouden. Daarom volledig nieuwe start in 2012. - Geen controle op het terrein - Actualisatie door melding van nieuwe vergunningen en datum aanvang van werken
<u>Knelpunten:</u> /
<u>Andere:</u> /
Andere en gerelateerde registers
<u>Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen</u> /
<u>Register leegstaande handelspanden (Locatus)</u> /
<u>Stadspatrimonium en kerken (verspreid over de diensten)</u> - Is niet echt een lijst, meer parate kennis van stadsarchitecten, medewerkers onroerend erfgoed ... die kan leiden tot een lijst indien gevraagd - (Lijst samengesteld en bezorgd tijdens interview. Overzicht leegstand: - o Leegstaande kerken: nul, één sluit vanaf de zomer 2014, in drie andere wordt de eredienstfunctie afgebouwd) - o Pastorijen: twee - o Stadsgebouwen: 18 (waarvan 6 gedeeltelijk leegstaand)
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - Er is te weinig overleg tussen de verschillende stedelijke diensten. - Gegevens worden doorgegeven tussen diensten, voornamelijk in functie van belasting - Collega's kunnen gegevens steeds opvragen - Geen beschikbaarheid voor derden, tenzij eventueel op vraag. Geïnteresseerden kunnen de lijst wel steeds komen inzien.
<u>GIS:</u> /
<u>Gebruik van inventarissen:</u> - Inventaris van Locatus wordt gebruikt om ondernemers/eigenaars aan te

schrijven, mails te versturen ... of om ondernemers naar bepaalde locaties te leiden. Wij zijn dus puur ondersteunend op vlak van informatie en begeleiding - Inventaris wonen: heffing + informatieverlening via brief over verhuren, premiemogelijkheden en verhuren via sociaal verhuurkantoor <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> - Geen bijkomende inventarisatie, wel meer afstemming. Best in één grafische omgeving die voor iedereen raadpleegbaar is. <u>Aanbevelingen:</u> /
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Belastingen (contactpersoon: Dirk D'hondt) <u>Knelpunten:</u> - Is een heffing wel het juiste instrument? Soms is een leegstaand pand in ongebruik omdat mensen de middelen niet hebben om het op te knappen en het pand tegelijkertijd in te slechte staat is om te verkopen. De heffing vormt dan een bijkomende handicap <u>Andere:</u> /
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Belastingen (contactpersoon: Dirk D'hondt) <u>Knelpunten:</u> / <u>Andere:</u> /
Andere heffingen
Bijkomend aan leegstandsheffing: - Heffing op verwaarlozing en verkrotting Ter vervanging van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> - Premie wonen boven winkels (Premie in combinatie met brede stedenbouwkundige voorschriften, voorbeeld soepelere parkeernormen: Forfaitair bedrag van 5 000 euro per onderscheiden woongelegenheden) - Stedelijke renovatiepremie voor wie geen toelage kan krijgen van Wonen Vlaanderen (Woningen minstens 20 jaar oud met KI ≤ 1 200 euro; bedrag afhankelijk van eigenaar-bewoner, huurder of eigenaar-niet-bewoner en vastgelegd per type aanpassing. Minimaal 250 euro, maximaal 1000 euro per type aanpassing. Totale basispremie voor eigenaar-bewoners of huurders bedraagt maximaal 3 000 euro, voor eigenaar-nieuw-bewoner 2000 euro. <u>Handel:</u> - Renovatie handelspanden (beperkt tot hoofdwinkelstraat, vanaf 2014 eventueel uitbreiding) - o Renovatie van gevel (werken bedragen minimaal 1 000 euro, premie voor 75% van het factuurbedrag met maximum van 10 000 euro per handelspand) - o Renovatie leegstaande panden (minstens 12 opeenvolgende maanden niet gebruikt voor handelsdoeleinden, werken bedragen minimaal 1 000 euro, premie voor 75% van het factuurbedrag met maximum van 10 000 euro per handelspand)

Advies en begeleiding
- Aanschrijfbeleid voor zowel handelspanden als woningen met informatie over activatiemogelijkheden van het pand
Voorbeeldfunctie
- Tijdelijke maatregelen (door private actoren tijdelijk beheer, ondersteunt door de stad) zoals pop-up-stores, kunst in raam, tijdelijke bewoning Vaak is dit beperkt door de wetgeving en de geringe medewerking van de eigenaar. Volgens de dienst economie zijn er trouwens nauwelijks succesvolle voorbeelden in Sint-Niklaas geweest - Stationsstraat (commercieel centrum): Opwaardering van het commercieel gebied a.d.h.v. een marketingplan. Speerpunten: - o Productontwikkeling (zak uit het exclusie segment, hoge segment en middenhoge segment aantrekken = USP) - o Winkelsfeer (herinrichting openbaar domein: Recent uitgevoerd) - o Bereikbaarheid en parkeren (optimaliseren, zeker omwille van concurrentie Waasland Shoppingcenter) - o Promotie (bekendmaking aan doelgroep, rekruteren van nieuwe consumenten → imago-opbouwend en wervende communicatie) Hoewel leegstand aanwezig blijft in de stationsstraat, treedt er toch verbetering op door de geleverde inspanningen.
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Er zijn vele kleine typische herbestemmingsprojecten (oude textielfabriekjes, oude kantoren, oude houtzagerij ...). Meestal betreft het reconversie naar wonen. - Projecten ontstaan voornamelijk vanuit privaat initiatief. Ontwikkelaars komen met ontwikkelingsvraag. Andere actoren in de stad (Interwaas, sociale huisvestingsmaatschappij) werken wel vaker proactief - Masterplan Lindenstraat: kleine textielfabriekjes die leeg komen te staan, daarom opmaak van een proactief masterplan om tot richtlijnen te komen voor toekomstige herbestemming. <u>Rol van de stad:</u> Verschillende rollen: - Zelf gronden kopen en gaan ontwikkelen (o.a. in het kader van projectmatig ingrijpen bij sites die leeg komen te staan om te vermijden dat het kankerplekken worden) - Gronden in eigendom gaan ontwikkelen - Gronden in eigendom aanbieden aan privé - Masterplan opstellen, richtlijnen vastleggen en vervolgens verder privaat initiatief <u>Successen:</u> - Er zijn enkele mooie projecten gerealiseerd in de stad (Erfgoed is hier niet steeds mee akkoord omdat ze soms noodgedwongen bijsturingen goedkeuren die ze eigenlijk niet willen) <u>Knelpunten:</u> - Lasten opgelegd aan ontwikkelaars (grond, parkeernormen, norm sociaal wonen ...) zijn steeds voer voor onderhandeling. Steevast moet gezocht worden naar compromis en oplossingen. Vaak halen zulke lasten ook de dichtheid van projecten omhoog zodat de ontwikkelaar nog steeds voldoende rendement haalt.
Toekomstmogelijkheden

- Proactieve instrumenten implementeren: Premies zijn niet voldoende om stimulerend te zijn. Eigen studies (ontwerpen onderzoek) met voorbeeldinvullingen zouden kunnen werken. Dit is een krachtig instrument om bijvoorbeeld wonen boven winkels te stimuleren. Met de studies heb je een extra overtuigingsstool in handen om eigenaars aan te zetten om actie te ondernemen. Het is bovendien een positieve manier van overtuigen (vergelijken met een belasting)
- Overkoepelende bouwblokkenstudie. Er zijn vandaag veel kleine projectjes waar zich tal van kansen voordoen. Toch moet er meer gestreefd worden naar een totaal visie: wat kan waar, wat is wenselijk en wat niet Het voorstel is opgenomen in het witboek, hopelijk wordt het project goedgekeurd (sterk afhankelijk of er voldoende middelen voor zijn)

CONCLUSIES

- Er wordt bijna enkel ad hoc gewerkt rond leegstand. Herbestemmingsprojecten worden dan ook veelal opgezet vanuit de private markt. Het projectteam heeft wel ideeën om proactief te werken (bouwblokkenstudie en voorbereidend ontwerpend onderzoek), maar budgettaire is dit moeilijk.
- Beleid rond leegstand ontbreekt. Enkel inzake leegstaande handelspanden werden beleidslijnen uitgetekend. Beleid wordt dus gevoerd wanneer leegstand echt zichtbaar wordt (door gevolgen zoals verloedering)
- De vraag kan gesteld worden: inventariseren omdat het moet of omdat het een zinvol instrument is?
- Ontbreken van middelen en een methodiek om gebouwen goed te inventariseren

Informatiefiche TURNHOUT

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 24 oktober 2013

Aanwezig:

- Bart Huysmans: Huisvestingsambtenaar
- Hilde Liekens: Coördinator gemeenschapswachten – dienst preventie
- Cedric Heerman: Diensthoofd Ruimtelijke Ordening

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

/

Andere

- Reglement stedelijke heffing op gebouwen en/of woningen die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, verwaarloosd of leegstaand

CONTEXT

Categorie	Aantal
Leegstaande woningen en gebouwen (Inventaris leegstaande woningen en gebouwen, 2013)	200 (1,1% leegstand t.o.v. aantal huishoudens)
Leegstaande bedrijfsgebouwen (Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen, 2013)	20
Onbebouwde percelen (ROP, 2013)	1300
Leegstaande handelspanden (Locatus-gegevens, 2013)	14,1%
Leegstaande sociale woningen (Data VMSW, 2012)	84 (6,46% leegstand t.o.v. aantal sociale woningen)
Panden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard (Lokale statistieken, 2012)	73

Specifieke stedelijke context

De binnenstad van Turnhout heeft een steeds zwakker wordend profiel. Oorzaken zijn onder andere het verouderd patrimonium, het verouderd openbaar domein (reeds inspanningen geleverd) en de instroom van minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen. Dit verhoogt niet alleen het risico op leegstand, maar ook het risico op toenemende verloedering en verkrotting van het gebouwenpatrimonium.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Er is zicht op leegstand, in zover deze werd opgenomen in de inventarissen. Dit zijn uiteraard momentopnamen die niet steeds actueel zijn. Het gaat ook enkel over leegstand die langer dan 12 maanden aanhoudt en dus structureel is. Het leegstandsregister wordt al enkele jaren opgemaakt en is altijd ietsje verschillend. Het is ook gekoppeld aan GIS. Uit enkele kaartjes blijkt dat leegstand voornamelijk een verhaal van het centrum is. Logisch, Turnhout is ook een erg compacte stad. De nieuwere woonwijken kennen veel minder tot geen leegstand. In de binnenstad is leegstand erg verspreid, toch zijn er enkele straten (de oude invalswegen) waar het net ietsje harder opvalt. Het gaat daar hoofdzakelijk over kleine arbeiderswoningen die niet meer (of nauwelijks) te renoveren zijn. Leegstand is dus zeker gelinkt aan de problematiek van verkrotting. Naast woningleegstand, valt in het centrum ook meer en meer de problematiek van leegstaande handelspanden op. Er is ook een problematiek van leegstaande woningen boven winkels (vraag is of dat het leegstand is of eerder oneigenlijk gebruik)

Tendensen voor de toekomst: wat stilaan merken is leegstand van grote villa's en landhuizen langs de ring. Dit probleem zal zich ook beginnen te stellen in de randgemeenten. Het heeft waarschijnlijk te maken met de combinatie van de hoge

kostprijs, de grootte van de woningen en de eerder slechte (drukke) ligging. Leegstaande bedrijfsruimten zijn voornamelijk gesitueerd in de industriegebieden. De situatie is niet echt problematisch. Wel zijn er een aantal oude sites in het centrum (bekendste is Brepolssite - project Turnova) waar nood is aan reconversie. Een ander probleem zijn onbebouwde percelen. Niet zozeer omdat ze onbebouwd zijn, wel omdat ze er onverzorgd bijliggen. Het eerste jaar dat de dienst preventie hier aandacht aan besteedde, waren er zo'n 40-tal probleempercelen, nu resten er nog 10. Leegstand wordt problematisch als er ook verwaarlozing optreedt. Dan gaat het storen. De binnenstad van Turnhout heeft ook een steeds zwakker wordend profiel (oudere woningen, instroom van minder kapitaalkrachtige mensen). Ook leegstand gaat mee de uitstraling van de stad bepalen. Het verhoogt bovendien het onveiligheidsgevoel. Bv. In de Otterstraat is er veel leegstand van en boven handelspanden. 's Avonds lijkt het er onveilige. Een leegstaand huis kan ook een slechte indruk geven aan heel de straat en vervolgens ook uitstralen naar de buurt. Daar worstelen we in Turnhout wel mee. Uit de stadsmonitor blijkt dat we echt niet de indruk van netheid kunnen scheppen. Uiteraard komt dit ook door een tekort aan onderhoud van het openbaar domein, maar uiteraard ook door onverzorgde (verloederde) bebouwing.

Er kunnen een aantal potenties van leegstand 'bedacht' worden. Leegstand is immers nodig om projecten te kunnen realiseren. Het zijn kansen voor nieuwe invullingen. Toch blijven de nadelen groter dan de voordelen. Soms moet leegstand echter getolereerd worden om iets anders te kunnen doen. Een tijdelijke invulling biedt in tussentijd eventueel een oplossing. Hierbij aansluitend zijn er veel potenties voor de binnengebieden. Er zijn binnen de ring tal van gebieden die in aanmerking komen voor ontwikkeling. Dit biedt mogelijkheden voor verdichting, bijkomend openbaar groen Hetzelfde geldt dus voor de oude bedrijventerreinen.

"Leegstand is die niet per definitie eeuwig, maar wel een probleem dat soms te lang aanhoudt".

Beleidsfocus

Momenteel een aantal specifieke beleidsfocussen:

- Invoering belasting twee verblijf omwille van groeiend aantal in het centrum (idee dat het verdoken leegstand is)
- Proactief werken rond leegstaande handelspanden

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Huisvesting (contactpersoon: Bart Huysmans)

Procedure: Administratieve methode

- Verschillende methodes gehanteerd:
 - o Tot 2011: systematische screening (veldwerk) en nadien administratieve controle
 - o Vanaf 2013: Vermoedenslijst a.d.h.v. het bevolkingsregister + controle ter plaatse
- Veel meer potentiële leegstand wordt opgemerkt die anders verdoken blijft:
 - o Detectie van appartementen
 - o Detectie van woongelegenheden boven winkel

Knelpunten:

- Detecteren van weinig zichtbare leegstaande panden:
 - o Landhuizen in bossen van het buitengebied (al dan niet vergund)
 - o Niet vergunde gebouwen
 - o Tweede verblijven
 - o ...

Andere:

- vandaag 200 panden geïnventariseerd, 350 panden waar vermoeden is en nog verder onderzocht worden. Waarschijnlijk zullen in totaal een 400 panden geïnventariseerd worden.

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Huisvesting (contactpersoon: Bart Huysmans)

Procedure:

- Jaarlijkse rondgang op het terrein

Knelpunten:

- Makkelijke wanneer het leegstand op bedrijventerreinen betreft, moeilijk wanneer het gaat over de binnenstad
- Soms moeilijk te bepalen op welke inventaris het gebouw moet opgenomen worden (discussie wat hoort bij bedrijfssite, wat niet)

Andere: /

Register onbebouwde percelen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Dienst Ruimtelijke Ordening (contactpersoon: Cedric Heerman)

Procedure:

- Recentelijk opgemaakt in GIS
- Alle kadastrale percelen vergeleken met achtergrond woongebieden
- GIS-controle a.d.h.v. luchtfoto's, kadaster en GRB om na te gaan of percelen effectief onbebouwd zijn
- Leidde tot 1300 percelen
- Procedure in opmaak voor jaarlijkse actualisatie

Knelpunten:

- Meerwaarde van het register? Door de regelgeving voor opmaak zijn er veel rare toestanden opgenomen. Tegelijkertijd zijn gebieden met potenties (zoals de binnengebieden) niet opgenomen omdat ze niet langs een uitgeruste weg liggen.
- Louter gebruikt als heffingsinstrument

Andere:

- Kan wel een nuttig instrument vormen wanneer het gebruikt kan worden op stadsregionaal niveau (i.s.m. met Beerse en Oud-Turnhout)

Andere en gerelateerde registers

Inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

/

Register leegstaande handelspanden (Locatus)

/

Inventaris leegstaande handelspanden kernwinkelgebied (dienst Lokale Economie)

- Trachten met deze inventaris korter op de bal te spelen.
- Leegstand wordt opgenomen vanaf moment detectie (dus ook fictieleegstand)
- Doel: potenties in kaart brengen van leegstaande panden, terwijl de andere inventarissen veelal louter heffingsinstrumenten vormen. Deze inventaris wordt net vanuit een proactieve houding opgemaakt zoals de terbeschikkingstelling van panden voor een tijdelijke invulling.

Inventaris tweede verblijven (Huisvesting)

- Wordt binnenkort geactualiseerd
- Voornamelijk gelegen in het buitengebied, maar meer en meer worden panden in het centrum aangegeven. Is vermoedelijk achterpoortje om leegstandsheffing te vermijden. De tweede verblijven kunnen dus verdoken leegstand zijn

- Doel: belasting op tweede verblijf invoeren. Wel oog voor 'maatwerk'. Bijvoorbeeld hoge tarieven in de stad, lage tarieven voor panden in het buitengebied, vrijstellingen voor studentenkamers ...
Overkoepelende bemerkingen
<u>Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:</u> - Binnen de administratie is de beschikbaarheid van de data groot door de GIS-viewer. Enkel handelspanden en het ROP (is momenteel nog in ontwerp) moeten nog verwerkt worden <u>GIS</u> - Alle registers gecentraliseerd in GIS met uitzondering van de handelspanden en het ROP (nog in ontwerpfase) <u>Gebruik van inventarissen:</u> - Leegstandsregister wordt voorlopig enkel als tool voor de stedelijke heffing gebruikt. <u>Vraag naar bijkomende inventarisatie:</u> - Eigenlijk wel een zicht op alle soorten leegstand. Enkel het afstemmen van de inventarissen op elkaar is belangrijk. Bijvoorbeeld na sloop een directe link met onbebouwde percelen leggen. - Er moet ook gewaakt worden op een goede continuïteit. Er is niet altijd even grondig geïnventariseerd. <u>Aanbevelingen:</u> - Leegstand kan je niet vanuit één dienst oplossen. Het is een wisselwerking, het is een 'en-en-en' verhaal.
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Huisvesting - Financiën (contactpersoon: Bart Huysmans en Ivo Meeus) <u>Knelpunten:</u> - De afstemming met andere heffingen - Strikte Vlaamse regelgeving: Vlaanderen geeft steden een mandaat voor leegstand, maar bepaald ook de definities die niet steeds hanteerbaar zijn. Bijvoorbeeld voor leegstaande handelsruimten waarboven gewoond wordt, kan geen heffing geïnd worden. - Bepalen van een goede basisheffing: Op basis van KI, oppervlakte, forfaitair ... - Heffing soms niet voldoende. Twee groepen mensen waarvoor dit niet werkt: mensen die de heffing niet kunnen betalen en ook geen middelen hebben voor renovatie; mensen die de heffing betalen en verder niets doen. Voor dit panden zijn er niet veel tools. <u>Andere:</u> /
Activeringsheffing
<u>Toegepast?</u> Ja <u>Bevoegde dienst:</u> Dienst Financiën (contactpersoon: Ivo Meeus) <u>Knelpunten:</u> - Teveel uitzonderingsregels <u>Andere:</u> - Uit de ervaring van de stadswachten blijkt dat het aantal onbebouwde percelen de laatste jaren is afgenomen. Waarschijnlijk komt dit door de activerende werking van de heffing.
Andere heffingen

Ter compensatie van leegstandsheffing: - WORDT INGEVOERD: Heffing tweede verblijf (verdoken leegstand aangegeven als tweede verblijf) Bijkomend aan leegstandsheffing: - Heffing op verwaarlozing en verkrotting Ter vervanging van leegstandsheffing: - Heffing ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Stimulerend beleid
Premies
<u>Wonen:</u> / <u>Handel:</u> - Gevelrenovatie van handelspanden in het kernwinkel- en winkelgroeigebied (60% van de kosten met maximum van 10 000 euro per handelspand)
Advies en begeleiding - Handelspanden: op basis van de inventaris van leegstaande handelspanden wordt er overleg gepleegd met de eigenaars om een tijdelijke invulling te voorkomen. Hoofdzakelijk wordt er ingezet op strategisch gelegen of monumentale gebouwen. Wanneer een gebouw echter beschermd is, wordt het wel complex - Dienst preventie: eigenaars worden aangespoord om onverzorgde onbebouwde percelen op te kuisen. Vaak zijn deze percelen het slachtoffer van sluikstorten, maar ook van woekereend onkruid dat zich in de buurt verspreidt. Uit ervaring blijkt dat mensen de percelen steeds opkuisen na vraag, maar die stimuli hebben ze wel steeds nodig.
Voorbeeldfunctie
In Turnhout wordt er meer gesanctioneerd dan gestimuleerd. Er zijn slechts beperkte premiemogelijkheden. Zulk stimulerend beleid kost ook handen vol geld. Als stad een voorbeeld stellen door een beschermd gebouw aan te kopen en te renoveren, is hierdoor moeilijk. Niemand wil eigenlijk die investeringen doen, dus in principe is het de taak van de stad, maar deze heeft er geen geld meer voor. De mogelijkheden voor een stimulerend beleid worden dus steeds beperkter
Herbestemmingsprojecten
<u>Algemeen:</u> - Er zijn verschillende projecten waar stad actief in is zoals Turnova en de stationsomgeving. Voor beiden werd een PPS aangegaan en kochten we ons via een investeringsbudget in, in de grotere terreinen. Op die manier trachten we om de ontwikkeling in gang te steken voor de plek (voornamelijk de stationsomgeving dan) die anders de kans krijgt om te verloederen. - Daarnaast zijn er ook diverse private woonprojecten in de binnengebieden <u>Rol van de stad:</u> divers - Daar waar de stad (mede)eigenaar is, gaat deze een actieve rol aannemen van medeontwikkelaar en regie. Bij private projecten is het meer een begeleidende rol vanuit de dienst RO. Momenteel trachten we wel een samenwerking op te zetten met de diensten mobiliteit, groen en jeugd & welzijn om meer op een strategisch niveau de projecten te toetsen. Op die manier moet voorkomen worden dat we kansen of opportuniteiten missen. - Bij sociale huisvestingsprojecten merken we dat de Ark (SHM) zich als een dynamische partner opstelt. Dit is een erg versterkende factor wanneer we met private partners aan tafel zitten waardoor inspraak vanuit de stad hoger is ook al zijn we geen (mede)eigenaar. <u>Successen:</u>

- Veel van de projecten die Turnhout doet, zijn maar mogelijk door de impuls van de andere overheden (fondsen vanuit RSV, stedenfonds ...) omdat de projecten vaak verlieslatend zijn. Dankzij deze impulsen kan er wel aan stadsontwikkeling gedaan worden.
- De meest succesvolle projecten zijn die projecten waarbij de doelstellingen gelijk lopen en er snel een consensus bereikt wordt. Als een particulier met een vraag komt die aansluit bij de stedelijke doelstellingen, dan kan iets heel snel gaan. Bij anderen moet je meer 'moeite' doen. Vaak is het ook de goede benadering vinden en niet de indruk wekken dat je als stad 'wil tegenwerken', maar net mee wil nadenken over een herinvulling.

Knelpunten:

- De veranderende marktsituatie. Zeker bij langlopende projecten als Turnova blijft het puzzelen met functies/invullingen om een rendabel project te krijgen dat ook werkelijk verkocht/verhuurd kan worden
- Het grootste knelpunt zijn de financiën. Een duidelijk voorbeeld zijn de omzetten die ontwikkelaars willen halen, maar die niet gehaald kunnen worden omwille van een te hoge aankoopprijs. Vaak ligt de stedenbouwkundige realiteit en de financiële haalbaarheid sterk uit elkaar. Op lager niveau spelen bijvoorbeeld ook te hoge huurprijzen van handelspanden mee.
- Concreet probleem is de Vita Hemdenfabriek. Het is een prachtig, maar erg verwaarloosd pand met hoge erfgoedwaarde. Er waren al mensen met interesse, maar financieel is het project absoluut niet haalbaar. Eigenlijk zou je als stad daar iets moeten doen, maar er is geen geld genoeg.

Toekomstmogelijkheden

- De proactieve houding die bij handelspanden aan de dag gelegd wordt, wordt niet gehanteerd voor woningen. Vaak werden we al te snel ontmoedigd wanneer het gaat over eigenaars die 'willen maar niet kunnen'. Tegelijkertijd is proactief handelen een pak intensiever dan de heffing. Elk pand heeft zijn eigen specifiek verhaal.
- Een early-warning systeem voor sommige panden. Bijvoorbeeld een kennisgeving dat een bepaald pand over enkele maanden zal opgenomen worden indien het niet geactiveerd wordt.
- Aandacht aan littekens (nu ook opgenomen in beleidsplannen). Nagaan wat er kan gebeuren met verwaarloosde, braakliggende terreinen waar gebouwen gesloopt zijn en niet direct een bouwproject plaatsvindt. Dit komt voort uit de stadsmonitor omdat de Turnhoutenaar zich hieraan sterk blijkt te storen. In de toekomst moeten we dus dingen organiseren rond inzaaien van braakliggende terreinen, het plaatsen van houten schuttingen in plaats van ijzeren doorzichtige hekken die jaren blijven staan Op deze manier kan de beeldkwaliteit verbeteren.
- AGB en rollend fonds (wat er vandaag wel is, maar eigenlijk niet sterk genoeg is uitgewerkt). Via dit mechanisme kunnen er gebouwen verworven en herontwikkeld worden. Projecten die winst genereren kunnen projecten die verlieslatend zijn compenseren. Dit vergt echter enorm veel tijd en moeite. In Turnhout is er ook niet de mogelijkheid om te werken zoals AG Stadsplanning dat doet. De personeelsmiddelen van de AG zijn dezelfde als die van stad Turnhout.
- Begeleiding van mensen die het niet zien zitten om een woning te renoveren, verhuren of verkopen. Sommige mensen belasten we, maar kunnen eigenlijk niets ondernemen. Daarom zouden we hen moeten begeleiden in het zoeken

naar oplossingen. De enige ervaring die we hebben, is in het kader van eco-leningen waarbij we op zoek gingen naar aannemers en de kostprijs vergeleken.

- Flexibel omvormingskader om het kerngebied opnieuw af te bakenen: dus het toestaan van omvorming handel naar wonen mits voorwaarden zodat de herbestemming naar handel vlot terug mogelijk is (bijvoorbeeld geen draagmuren in het midden van een pand, minimale plafondhoogte van 4,5m ...). Momenteel zijn we dit aan het onderzoeken.

CONCLUSIES

- Turnhout is een stad die sterk te maken krijgt met de problematiek van een steeds zwakker wordend profiel van de stedelijke kern. Leegstand is slechts één factor naast verloedering en verwaarlozing. Dit zorgt voor een onaantrekkelijker centrum wat zich opnieuw laat kenmerken door leegstand. Opmerkelijk is immers dat de nieuwe wijken in de rand praktisch geen leegstand kennen.
- Op vlak van leegstaande handelspanden is de stad actief op zoek naar oplossingen
- Op vlak van wonen blijkt de vandaag bestaande heffing vaak ontoereikend voor bepaalde eigenaarsgroepen. De vraag werd gesteld of een meer proactief beleid een oplossing kan bieden.

Informatiefiche Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC)

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 17 oktober 2013

Aanwezig:

- Anne Mariën: Algemene directie Cultuur, Jeugd en Sport – jeugdconsulent geïntegreerd jeugdbeleid
- Caroline Englebert: Cel Stedelijk Beleid – adjunct van de directeur
- Frederik Scharpé: Directie Gebouwen en Patrimonium – ingenieur-architect
- Mariska De Sutter: Algemene directie Cultuur, Jeugd en Sport - sportfunctionaris
- Mattias Franssens: Algemene Directie Onderwijs en Vorming – adjunct van de directeur
- Sara Mouton: Algemene Directie Welzijn, Gezondheid en Gezin, Entiteit Gezin - adjunct van de directeur

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Ingevulde vragenlijsten van:

- Anne Mariën: Algemene directie Cultuur, Jeugd en Sport – jeugdconsulent geïntegreerd jeugdbeleid
- Caroline Englebert: Cel Stedelijk Beleid – adjunct van de directeur
- Sara Mouton: Algemene Directie Welzijn, Gezondheid en Gezin, Entiteit Gezin - adjunct van de directeur
- Mariska De Sutter: Algemene directie Cultuur, Jeugd en Sport - sportfunctionaris
- Mattias Franssens: Algemene Directie Onderwijs en Vorming – adjunct van de directeur

Andere

/

CONTEXT

Het interview behandelde hoofdzakelijk de leegstand van het patrimonium in eigendom van de VGC, en niet de leegstand op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De link werd wel gelegd met het zoeken naar gebouwen voor organisaties die ondersteund worden door de VGC. Het interview moet dan ook binnen deze context beschouwd worden.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Een van de weinige gebouwen van het VGC-patrimonium dat leegstaat, is bijvoorbeeld het gebouw in de Leopold II-laan waar vroeger de jeugd- en sportdienst gevestigd waren. Daarnaast zijn er ook een aantal gebouwen, zoals bijgebouwen van gemeenschapscentra, maar dat zijn er niet veel. Er is dus relatief weinig leegstand en dit omdat het patrimonium intensief gebruikt wordt. In het algemeen is er geen overschot aan gemeenschapsinfrastructuur (eerder een tekort aan scholen, sportinfrastructuur,...).

Leegstand die zich voordoet, is er omdat gebouwen wachten op verkoop of net aangekocht zijn of wachten op verbouwingen. Af en toe gebeurt het dat gebouwen langer dan twaalf maanden leegstaan, maar dit is dan in het kader van deze verbouwingsprojecten.

De leegstand van het gebouw in de Leopold II-laan is er wel al langer dan twaalf maanden, maar dat komt omdat het momenteel niet duidelijk is wat er mee zal gebeuren. De keuze voor herbestemming is duidelijk, maar er is nog geen definitieve

beslissing genomen omtrent de concrete invulling van het programma. Het gebouw kende wel een tijdelijke invulling (opslag bibliotheek), maar deze is momenteel ook afgelopen.

Een duidelijke potentie van leegstand is voor de VGC de mogelijkheid tot een tijdelijke invulling. De VGC focust op het eigen patrimonium, maar ook de organisaties die ondersteund worden door de VGC zijn vaak op zoek naar gebouwen die leegstaan. Daarom gaat de VGC voor hen soms ook op zoek naar leegstaande gebouwen van gemeentes, OCMW 's,... Zeker binnen het jeugdwerk bieden leegstaande panden dus een mogelijkheid. Er is immers veel jeugdinfrastructuur te kort en we weten dat er veel leegstand is in Brussel. Succesvolle voorbeelden zijn bijvoorbeeld een voormalige koekenfabriek waar er fuiven worden georganiseerd.

Beleidsfocus

Leegstand van het patrimonium van de VGC wordt niet als problematisch aanzien. Leegstand is dan ook niet expliciet opgenomen in beleidsnota's. Iedereen wil natuurlijk wel dat een leegstaand gebouw zo snel mogelijk verkocht wordt of een bestemming krijgt. Er stellen zich voor de VGC ook geen problemen in de leegstaande panden van de VGC (geen druggebruik, krakers,...).

Aandacht voor tijdelijke activiteiten in leegstaande gebouwen die niet per sé in eigendom van de VGC zijn, is wel opgenomen in het jeugdbeleidsplan 2011-2015. Het doel is om dit verder te ontwikkelen in een projectoproep, die wellicht begin 2014 gelanceerd wordt. Het concept is dat organisaties of groepjes jongeren een project kunnen indienen voor een evenement of kleinschalig project in een leegstaand gebouw. Het is uiteraard niet de bedoeling dat dit langdurige projecten zijn. Eventueel kunnen zulke projecten ook tot iets permanent uitgroeien.

INVENTARISATIE

Inventariseren

Er wordt door de VGC geen leegstandsinventaris bijgehouden, er is wel een lijst met alle gebouwen in eigendom van de VGC.

Wat betreft leegstaande woningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd in 2012 een nieuwe cel 'Leegstaande woningen' opgericht, die de opdracht heeft om leegstaande woningen op te sporen, inbreuken vast te stellen en de eigenaar op de hoogte te brengen. ..

Er bestaat een website 'aanklacht tegen leegstand' waar specifiek voor Brussel leegstand op gemeld kan worden.

(http://www.leegstandbrussel.be/actie/Bienvenue_3.html)

Nood aan inventarisatie

Er is vooral nood aan het ter beschikking stellen van een inventaris waar de VGC ook toegang toe heeft. Vaak zoekt de VGC naar beschikbare infrastructuur bij OCMW's, gemeenten,... maar nergens is een overzicht beschikbaar. Idealiter zou er een inventaris zijn over heel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarin alle beschikbare panden staan en eventuele opportuniteiten van eigenaarschap (dus in handen van publieke actoren), zodat duidelijk wordt wie te contacteren als we een mogelijke invulling hebben.

Het zou ook handig zijn dat er een soort van 'multifunctioneel gebruik' zou aangegeven zijn, bijvoorbeeld voor gebouwen die slechts bepaalde periodes van het jaar leeg staan.

BELEID EN MAATREGELEN

Sanctionerend beleid

/

Stimulerend beleid

/

Herbestemmingsprojecten

Algemeen:

- DUURZAME WIJKCONTRACTEN: Duurzame Wijkcontracten zijn stedelijke herwaarderingprojecten op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die worden uitgevoerd in partnerschap met de gemeenten. De VGC volgt de wijkcontracten vanuit Nederlandstalig perspectief op en wil actief participeren aan een waardevolle invulling van de programma's van de Duurzame Wijkcontracten. Concreet wordt er een perimeter afgebakend waarbinnen op een termijn van zes jaar tal van projecten worden uitgevoerd (infrastructuur, socio-economisch,...). In het opstartjaar van een duurzaam wijkcontract wordt een basisprogramma uitgetekend in samenwerking met alle organisaties binnen de perimeter. Er wordt ook altijd een studiebureau aangesteld. Hierbij wordt ook steeds nagegaan welke gebouwen binnen de perimeter leeg staan en herbestemd kunnen worden (is dus een ad hoc oplijsting van beschikbare gebouwen).
- Andere projecten:
 - o Nieuwlandsite. Is een oude campus van de Ehsalhogeschool. Vraag kwam van de St-Joris basisschool die op zoek was naar een tweede vestigingsplaats en hiervoor steun van de overheid (VGC) wenste. De conclusie die we maakten was dat de campus heel interessant was om aan te kopen om hier meerdere functies in onder te brengen. Dit is uitgemond in een concept van de Brede School met buitengewoon onderwijs, basisschool, kinderdagverblijf, opvoedingswinkel, muziekschool, ontmoetingsplaats voor kinderen en jonge ouders, initiatief buitenschoolse opvang (IBO),...
 - o Tijdelijke herbestemming Schaarbeek: Kleuter- en basisschool tijdelijk ondergebracht in bestaand gebouw tot oplevering nieuwe gebouwen. Het doel was één jaar, maar nu al het tweede jaar gestart en waarschijnlijk aanvraag derde jaar. Probleem hiermee is wel dat het gebouw weinig geschikt is op vlak van brandveiligheid (waardoor niet op alle verdiepingen klassen ingericht kunnen worden), een beperkte speelruimte heeft,... al is het natuurlijk beter dan geen oplossing. Het project staat al wel heel lang op de agenda en kent vertraging, voornamelijk door politieke meningsverschillen. . .

Rol van de VGC:

- De VGC is maar één actor in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Partners zijn deze op het werkveld, maar ook andere overheden (gemeenten, Brussels Hoofdstedelijk Gewest,...). Er is nood aan meer samenwerking. ..
- De opgenomen rol verschilt. Projecten zoals Nieuwlandsite zijn meer ad hoc, dus wanneer er een vraag komt en de VGC er opportuniteiten ziet wordt hierop ingegaan.
- Soms zijn er wel bepaalde projecten waarbij we actief op zoek gaan. Bijvoorbeeld een speeldomein. Maar dit is vaak problematisch want hier moeten middelen aan gekoppeld worden én er moet ook nog een goede locatie gevonden worden. Dezelfde intentie werd ook opgenomen in het sportbeleidsplan. Zo kan bijvoorbeeld actief op zoek gegaan worden naar buurtloosden die met kleine aanpassingen ingericht kunnen worden om sportactiviteiten te organiseren en open te stellen voor de buurt. Er is dus zeker wel een wil om dit te doen, maar de middelen om proactief op zoek te gaan ontbreken.

Knelpunten:

- De financiën: VGC krijgt enorm veel vragen en heeft niet genoeg middelen om alle organisaties die een aanvraag indienen te ondersteunen. De eerste selectie gebeurt op beleidsniveau. Dit heeft vaak te maken met financiering. Als er een co-financierder is, dan is de keuze uiteraard snel gemaakt. In het kader van de duurzame wijkcontacten moet ook steeds een kinderdagverblijf gerealiseerd worden, dit wil zeggen bij vier nieuwe wijkcontracten worden vier nieuwe kinderdagverblijven gerealiseerd. Iedere wijkcontractenreeks bevat ook minstens één nieuw Nederlandstalig kinderdagverblijf. Bij het aanduiden van de voor de VGC prioritaire gemeente voor het Nederlandstalig kinderdagverblijf baseert de VGC zich op objectieve parameters (waar nood het hoogst e.d.), maar vaak is het toch inspelen op opportuniteiten, dus wordt de Nederlandstalige kinderopvang in realiteit soms gerealiseerd daar waar bijvoorbeeld een opportuniteit is van co-financiering, ook al is deze gemeente wat betreft prioriteit Nederlandstalige kinderopvang bijvoorbeeld niet de eerste maar de tweede in de rij
- Een tweede probleem is het afstemmen van alle subsidies op elkaar. Voor Vlaanderen (K&G) is het bijvoorbeeld noodzakelijk om kindplaatsen/werkingsmiddelen te hebben voor er een subsidie voor een kinderdagverblijf kan bekomen worden. Hoe meer functies je mixt, hoe meer financierders er zijn, hoe complexer het wordt en dat wordt net een uitdaging voor de toekomst. In Brussel zijn er immers grote gebouwen die leeg staan en die bijgevolg geschikt zijn om verschillende functies in onder te brengen.

Toekomstmogelijkheden

- Er zijn verschillende onderzoeken gebeurd, maar daaruit blijken ook knelpunten. Voorbeeld: herbestemming kantoor naar school. Probleem hiervan is bijvoorbeeld de ruimte voor een speelplaats. Daarnaast is er eigenlijk nog ruimte genoeg om scholen te bouwen en uit te breiden, maar is voornamelijk de financiering een probleem.
- Gewestelijk platform leegstand: Zou kunnen instaan voor het gemakkelijk detecteren van leegstand, maar informatie over leegstand ook overzichtelijke en beschikbaar kunnen maken. Het zou handig zijn als er één beheerder is voor een lijst leegstand die ook meteen nagaat welke opportuniteiten de gebouwen bieden. Dit is waarschijnlijk moeilijk te realiseren omdat hier verschillende politieke niveaus bij betrokken zijn, soms met andere prioriteiten.

CONCLUSIES

- VGC is niet expliciet bezig met inventariseren van leegstand.
- De VGC werkt voornamelijk vraaggericht: op zoek naar leegstaande panden voor organisaties die door de VGC ondersteund worden.
- Via herbestemmingsprojecten/stadsontwikkeling kan door de VGC indirect meegewerkt worden aan het wegwerken van leegstand.
- De VGC merkt een tekort aan beschikbare informatie over leegstand (inventarissen) op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waardoor de zoektocht naar geschikte panden arbeidsintensief is.

Informatiefiche POM Antwerpen	
BASISGEGEVENS	
Telefonisch interview	
Datum: 20 september 2013 Respondent: Karolien Heirman, Expert bedrijventerreinen Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen	Datum: 23 september 2013 Respondent: Dirk Cleiren, Senior expert Bedrijventerreinen Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen
CONTEXT	
De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen hebben als taak om het sociaaleconomisch beleid van het provinciebestuur uit te voeren. Concreet uit dit zich in medewerking aan of opstarten van projecten ter versterking van bedrijfsinfrastructuur op bedrijventerreinen.	
LEEGSTAND	
Probleemdefinitie	
Leegstand op bedrijventerreinen situeert zich erg verspreid. Er is een verschil tussen problematische leegstand en tijdelijke leegstand omwille van een faling, overname, verhuis ... Problematische leegstand lost zich echter niet vanzelf op. Het kent diverse oorzaken zoals: inefficiëntie, slechte ontsluiting, slechte beeldkwaliteit en vervuiling.	
Beleidsfocus	
Leegstand is slechts een beperkt iets van ons takenpakket waar we sporadisch mee in contact komen. Ons doel is om bestaande bedrijventerreinen te verbeteren. Hierin spelen heel wat elementen een rol. Leegstaande gebouwen zijn hier één factor in, maar voor ons moeten er ook steeds vrije terreinen aanwezig zijn. De POM is dus niet bezig met één specifiek gebouw. We kijken naar het terrein (al dan niet in samenwerking met een gemeentebestuur) en gaan dat in z'n geheel verbeteren	
INVENTARISATIE	
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten	
/	
GIS-inventaris Agentschap Ondernemen	
- Lijst ter beschikking, zelf geen actieve rol	
Andere en gerelateerde registers	
<u>Lijst met bedrijven(terreinen) waar de POM actief is</u> - Geen verplichte inventaris - Gebeurt ad hoc - Gegevens enkel voor de werking van de dienst	
BELEID EN MAATREGELEN	
Beleid	
- Activeringsteams (niet verder toegelicht)	
Activerings- en herbestemmingsprojecten	
<u>Algemeen:</u> - Historisch gezien werkt de POM rond de ontwikkeling van leegstaande, vrije gronden. De laatste jaren kregen we ook de opdracht om onbenutte, onderbenutte en onbebouwde kavels te activeren (dus eigenaars aansporen tot). Pas recent wordt de problematiek meer in zijn geheel bekeken, is er aandacht om het huidige ruimtegebruik terug te dringen,... Onze projecten zijn dus niet specifiek gericht op leegstand, maar dus op verbetering van bedrijventerreinen. We werken ook niet op schaal het individuele gebouw, maar op de schaal van een bedrijventerrein.	

- Meestal zijn het eerder kleine projecten, sporadisch enkele grootschalige waar er grondverwerking en sloop is. Dit gebeurt zeker niet elk jaar.
- Voorbeeld van een groot project is Willebroek Noord, een oud industrieterrein. Grote gebouwen stonden er leeg, de meeste zijn vandaag weg, één is nog in onteigeningsprocedure. Het project is een grootschalige herontwikkeling met ook nieuwe verkeersontsluiting, ontwikkeling gebouwen, brownfieldconvenant, allerhande subsidies,...
- Andere bedrijventerreinen (kleinere projecten): Hiervoor gaan we actieplannen opmaken (ook om leegstand terug te dringen) om te komen tot een plan van aanpak. Dit is een visie met enkele concrete acties.
- Enkele mogelijkheden zijn bij decreet ruimtelijke economie bepaald (vb. brownfieldconvenanten)

Rol van de POM: Divers

- In het geval van projecten zoals Willebroek Noord wordt er echt een globaal plan opgesteld voor de toekomst. Hierin spelen heel wat zaken mee zoals mobiliteit, ruimtelijke planning,... Hierdoor samenwerking noodzakelijk met gemeente en andere beleidsniveaus voor bijvoorbeeld RUP.
- Daarnaast ook samenwerkingsverbanden met private eigenaars (in geval Willebroek met de dominante grondeigenaar) in de vorm van een PPS. De andere gronden werden verworven en bij ingebracht.
- Zulke publiek-publiek en publiek-private samenwerking verlopen wel goed, al zijn er soms wel problemen. Voornamelijk omwille van het lange proces. Het masterplan voor Willebroek noord was er in 2001, het PPS werd opgestart in 2007. In tussentijd zijn er heel wat veranderingen geweest zoals de economische crisis (dalende vraag), maar ook onteigeningstrajecten die afgesprongen waren,... Dat zijn natuurlijk zaken die niet te voorzien zijn in het PPS. Deze problemen zorgen er echter niet voor dat leegstand uiteindelijk niet weggewerkt wordt.

Successen:

- Of een project succesvol is, hangt af van het concrete project. Willebroek noord is bijvoorbeeld een succesvol project omwille van succesfactoren in het hele traject: onteigeningsinstrumenten, financieel plan, subsidies bouwrijp maken, privé eigenaars bereid tot verkoop, meerwaarde mogelijk ...

Knelpunten:

- In sterk verstedelijkt gebied niet ontwikkeling niet echt een probleem, de probleemgebieden worden vaak snel opgepikt door privéontwikkelaars. Daar waar dus een schaarste is, vult de privémarkt leegstand zelf al inventief in.
- Een probleem zijn de curatoren, vooral bij een bodemverontreinigingsproblematiek. Bijvoorbeeld een terrein aan het Albertkanaal ter hoogte van Schoten/Deurne is een complex dossier waar OVMW, curator & rechter tevreden moet zijn EN een gepaste herontwikkeling aan gekoppeld moet worden. Zulke probleem dossiers blijven aanslepen.
- Een ander probleem is dat onteigeningsprocedures vaak moeizaam verlopen. Bijvoorbeeld voor een gebouw in Willebroek (dat er nog steeds staat, nvdr.) wil de eigenaar veel te veel. Er is groot verschil tussen het schattingsverslag (€1 000 000) en de vraagprijs (€ 5 000 000). Daarbij komt dat de rendabiliteit na herontwikkeling niet zeker is, dus is er een te groot risico om meer te investeren.

Toekomstmogelijkheden

- Subsidie voor aankoop gebouwen op lijst leegstand (voor aankoop voor zo ver geen recht van voorkoop/onteigening er op rust) is mogelijk, maar werd nog

niet uitgevoerd.

- Vermoeden dat er ook buiten bedrijfsterreinen veel leegstaande bedrijfsgebouwen zijn. Ooit is er in GIS getracht om dit na te gaan. Dat is deels gelukt en daaruit bleek al dat er inderdaad vele gebouwen zijn. Maar uiteindelijk is de POM hier niet mee bezig, we zijn enkel werkzaam op bedrijventerreinen.
- Een samenwerking met OVAM en curatoren kan zeker een boeiend zijn. OVAM is principieel bereid om verontreinigde gronden over te nemen voor een symbolische euro van de curator, maar dat is op voorwaarde van herontwikkeling (put bodemsanering vullen). OVAM kan zelf niet optreden als ontwikkelaar. Het zou een interessant scenario zijn om als POM op te treden als ontwikkelaar in samenwerking met OVAM. Een andere mogelijkheid is te fungeren als tussenpartij t.o.v. private actoren. Eventueel een marktbevraging doen voor geïnteresseerden, maar bijvoorbeeld ook contact met private bedrijven die een uitbreidingsvraag hebben. Onze taak kan dan het mee nadenken zijn, het opstellen van plan en visie.
- In theorie is de POM steeds bereid een kavel aan te kopen indien die rendabel kan zijn (zuiver commercieel rendement hoeft niet). Voor gebouwen is dit niet zo evident omdat we hier geen ervaring mee hebben, het kan eventueel wel wanneer het in combinatie is met een stuk grond. Maar dit is voorlopig theorie.
- Wij hebben ook ander instrument ter beschikking, net zoals de intercommunales. We kunnen in de verkoopsclausules een wederinkooprecht toevoegen. Dit wil zeggen dan in het geval een kavel niet economisch gebruikt wordt, we deze kunnen terugkopen. Wij hebben hier echter een te korte geschiedenis in om al iets te kunnen zeggen over resultaten.
- Wat bijvoorbeeld het Havenbedrijf doet, is gronden in concessie geven. Dit instrument is ook interessant bij overheidsontwikkeling van bedrijventerreinen, dan blijven de gronden in eigen handen wat handig is wanneer het misloopt.

CONCLUSIES

POM kan een belangrijke rol innemen bij herontwikkeling en revitalisering van bedrijventerreinen die kampen met leegstand.

Informatiefiche POM Limburg	
BASISGEGEVENS	
Telefonisch interview	
Datum: 24 september 2013	
Respondent: Stijn Vercampt, stafmedewerker	
Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen	
CONTEXT	
De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen hebben als taak om het sociaaleconomisch beleid van het provinciebestuur uit te voeren. Concreet uit dit zich in medewerking aan of opstarten van projecten ter versterking van bedrijfsinfrastructuur op bedrijventerreinen.	
LEEGSTAND	
Probleemdefinitie	
Leegstaande bedrijfspanden komen voor in heel de provincie. Wel is er meer kans om leegstand en onderbenutting tegen te komen op de grotere bedrijventerreinen. Oorzaken voor leegstand zijn speculatie, bedrijfsvoorraden voor strategische uitbreidingen, maar ook vervuiling die ontwikkelingskansen verkleinen.	
Beleidsfocus	
We focussen ons op onbenutte terreinen, gronden en percelen. Leegstaande gebouwen maken voorlopig geen deel uit van onze projecten, maar dat zou in de toekomst wel kunnen. Wat we decretaal verplicht moeten doen, is de controle van panden in het kader van de heffing op leegstand. Dit gebeurt op vraag van de eigenaar/ondernemer waarna er een verslag opgemaakt wordt voor eventuele vrijstelling van de heffing.	
INVENTARISATIE	
Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten	
/	
GIS-inventaris Agentschap Ondernemen	
- Agentschap Ondernemen levert de basisinventaris - POM levert updates, gebeurt ad hoc wanneer we leegstand/on(der)benutting detecteren.	
Andere en gerelateerde registers	
/	
BELEID EN MAATREGELEN	
Beleid	
/	
Activerings-/herbestemmingsprojecten	
<u>Algemeen:</u> Activeringsteams (i.s.m. Agentschap Ondernemen) - Project is in opvolging van project onderhandelingsteams. Euregioproject The Locator (in Maas-Rijn regio): - Is een op GIS gebaseerde tool waar bedrijven die zich willen vestigen het aanbod aan gronden kunnen consulteren. Het doel is ook om immo (gebouwen) er in onder te brengen. De tool is in volle ontwikkeling en kan in de toekomst een erg interessant instrument vormen. <u>Rol van de POM:</u> faciliterende rol, POM treedt niet zelf als ontwikkelaar op. <u>Knelpunten:</u> - Leegstand/onderbenutting betekent in het kader van bedrijvigheid vaak ook 'verkeerde invulling'. Gebieden bestemd als bedrijvigheid, maar bebouwd met woningen kunnen voorkomen.	

- Omdat we niet zelf als ontwikkelaar optreden, hangen we steeds af van de eigenaars van de gronden die we moeten trachten te overtuigen. Dit kunnen we door o.a. haalbaarheidsstudies op te maken.

Toekomstmogelijkheden

Momenteel is 'The Locator' een belangrijk project. Het project loopt nog één jaar. De grootste uitdaging is bekijken hoe de leegstaande panden er een onderdeel van kunnen uitmaken.

CONCLUSIES

Zelf niet als ontwikkelaar optreden is soms een moeilijkheid.

Informatiefiche POM Oost Vlaanderen

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 1 oktober 2013
Respondent: Anne-leen Denolf,
Projectmanager bedrijfsinfrastructuur
Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit
Antwerpen

Datum: 9 oktober 2013
Respondent: Ingrid Deherder,
Projectmanager bedrijfsinfrastructuur
Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit
Antwerpen

CONTEXT

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen hebben als taak om het sociaaleconomisch beleid van het provinciebestuur uit te voeren. Concreet uit dit zich onder andere in medewerking aan of opstarten van projecten ter versterking van bedrijfsinfrastructuur op bedrijventerreinen.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Leegstaande bedrijfspanden zijn heel divers en komen ook heel verspreid voor op het grondgebied. Vaak is de oorzaak van de huidige leegstand verwaarlozing en verkrotting. Die ontstond dan weer omdat de eigenaar geen nieuwe koper/huurder vond.

Beleidsfocus

We hebben een dubbele taakstelling:

- Opmaken adviezen opschorting één jaar voor leegstaande bedrijfsgebouwen die niet verwaarloosd zijn en onmiddellijk opnieuw in hergebruik kunnen worden genomen (zoals bepaald in het leegstandsdecreet, leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen).
In praktijk voldoet echter bijna geen enkel gebouw aan de omschrijving van leegstand omwille van economische redenen, maar betreft het panden waarvoor de eigenaar ontwikkelingsplannen heeft of vergunningsaanvragen lopende heeft. ..
- Onbenutte gronden (dus niet bebouwde percelen) activeren m.b.v. activeringsteams. Dit gebeurt in samenwerking met het Agentschap Ondernemen.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

- We kunnen deze inventaris consulteren.
- Huidige versie is deze van 2012 en blijkt duidelijk gedateerd.

GIS-inventaris Agentschap Ondernemen

- Inventaris beschikbaar, gekoppeld aan werking activeringsteams. Activeringsteams rapporteren aan het AO inzake oorzaken van onderbenutting.

Andere en gerelateerde registers

- Geen eigen inventarissen

BELEID EN MAATREGELEN

Beleid

We voeren zelf geen actief beleid inzake leegstand. We leveren enkel adviezen af, hebben het project activatieteams en soms treedt de POM op als facilitator bij projecten.
Wel trachten we een signaalfunctie op te nemen naar de gemeenten. Sommige gebieden komen niet meer in aanmerking voor bedrijvigheid, bijvoorbeeld verdoken gebieden die ooit bedrijvigheid kenden. In die gevallen trachten we gemeenten te

overtuigen om over te gaan tot herbestemming.

Activerings-/herbestemmingsprojecten

Algemeen: Activeringsteams

- Activeringsteams, is hetzelfde project als de onderhandelingssteams dat eerder liep. Het wordt gesubsidieerd door het Agentschap Ondernemen. De taak is om onbenutte bedrijventerreinen om de markt te brengen. Er zijn verschillende redenen waarom bepaalde gronden niet op de markt komen: een eigenaar kan of wil niet verkopen, (kan niet verkopen want gemeente wil bijvoorbeeld geen vergunning verlenen) of vaak weet de eigenaar niet eens dat het 'paarse grond' is
- Er werden 18 gebieden geselecteerd in het kader van de onderhandelingssteams. Dit gebeurde op basis van ons GIS-systeem waar we codes van (onder)benutting en codes van andere knelpunten (vervuiling e.d.) ingaven. Dit leidde dus tot een selectie van 18 gebieden die groter zijn dan 5000m². Deze minimale oppervlakte is belangrijk omdat de inspanningen om deze op de markt te brengen groot zijn, een gebied van 250m² heeft naar kosten-baten toe een negatieve output.
- Voor het project activeringsteams gebeurt de selectie opnieuw. Maar, nu willen we meer gebiedsdekkend werken. Opnieuw wordt via deskwerk (GIS) gebieden in kaart gebracht. Daarna gaan we ter plaatse kijken of het nog werkelijk onbenut is en of er eventueel in de buurt interessante sites zijn (bijvoorbeeld leegstaande gebouwen) die we mee kunnen opnemen in een project.
- Na selectie is de volgende stap contact opnemen met de betrokken gemeente. We hebben immers ondervonden dat dit erg belangrijk is voor de slaagkansen van een project. Als een gemeente niet wil meewerken, geraak je gewoon niet meer verder met een project en heeft het dus geen slaagkansen. Daarna wordt er contact opgenomen met de eigenaar en samen met hem proberen we om de grond terug op de markt te brengen. Soms is een melding al genoeg om de eigenaar te doen verkopen omdat hij niet wist dat zijn grond bestemd is als bedrijventerrein, in andere gevallen moeten we mee zoeken naar oplossingen omdat er geen ontsluiting is of omdat de grond gelegen is in een overstromingsgebied. In die gevallen wordt er een plan van aanpak opgemaakt om de gronden te valoriseren. De POM treedt dan zelf op als coördinator. Dit kan eventueel ook leiden tot een ontwikkeling door ons, maar dit is nog niet gebeurd

Rol van de POM: we ageren zelf, tot nu toe, niet ontwikkelaar. Onze rol beperkt zich tot faciliteren, coördinatie en advies/begeleiding inzake activeringsteams

Toekomstmogelijkheden

/

CONCLUSIES

/

Informatiefiche POM Vlaams Brabant

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 30 september 2013

Respondent: Tom Philips, stafmedewerker

Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen

CONTEXT

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen hebben als taak om het sociaaleconomisch beleid van het provinciebestuur uit te voeren. Concreet uit dit zich in medewerking aan of opstarten van projecten ter versterking van bedrijfsinfrastructuur op bedrijventerreinen.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Leegstaande bedrijfsgebouwen nemen voornamelijk de vorm aan van verlaten fabriekssites enerzijds en leegstaande kantoorgebouwen anderzijds. De oude industrie situeert zich voornamelijk rond de oude kanaalassen. Een sterke concentratie is er langs de as 'Drogenbos- Halle (Sint-Pieters Leeuw en Beersel). Ook in het Leuvense zijn er enkele kleinere sites langs de vaart, maar ook enkele leegstaande kantoorgebouwen. De grootste kantorenleegstand is er echter in Brussel. Oorzaken van deze leegstand zijn divers. Vaak is de infrastructuur (het gebouw) niet up-to-date of voldoet deze niet meer aan de eisen. Specifiek voor de industrie speelt ook de hoge productie- en personeelskost mee t.o.v. andere landen. Op de kantorenmarkt speelt de economische crisis een belangrijke rol.

Leegstand is problematisch wanneer er randvoorwaarden aan gekoppeld zijn die herontwikkeling moeilijk maken:

- Bodemverontreiniging (extra kost)
- Gebruikte materialen
- Historisch erfgoed (betekent meestal een extra kost)
- Waterhuishouding, buffering naar andere voorzieningen
- Slechte ontsluiting (aanleg nieuwe infrastructuur is ook een extra kost)

Beleidsfocus

/

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

- Inventaris is ter beschikking, we kunnen ook gebruik maken van fondsen uit het vernieuwingsfonds dat gekoppeld is aan de heffing.

GIS-inventaris Agentschap Ondernemen

- Agentschap ondernemen gaat ter plaatse inventariseren
- Beschikbaar in GIS-systeem

Andere en gerelateerde registers

- Geen eigen inventarisatie

BELEID EN MAATREGELEN

Beleid

Op vlak van kantorenleegstand ondernemen we weinig toch niets. Dit laten we over aan de private markt. Op vlak van leegstaande fabriekssites trachten we te komen tot herontwikkeling door projectontwikkeling al dan niet met behulp van de activatieteams.

Activerings-/herbestemmingsprojecten

Algemeen:

- Activatieteams: opdracht is activeren van onbenutte gebouwen en gronden,

sinds één jaar uitgebreid naar leegstaande gebouwen. We werken vanuit de inventarissen. Concreet bundelen we de twee beschikbare inventarissen en vandaaruit gaan we actie ondernemen afgestemd op de situatie.

- Ontwikkelingsprojecten: POM treedt ook zelf op als ontwikkeling. We staan dan in voor aankoop site, afbraak constructies, vergunningen, aanleg, stellen vestigingsvoorwaarden, verkoop aan eindgebruikers en beheer.

Rol van de POM: Divers

Successen:

- Er zijn succesvolle projecten. Momenteel werken we aan de herontwikkeling van een oude papierfabriek St-Katelijne Beersel. Daar gaan we twee clusters opstarten: Erfgoed en KMO. Als POM zijn we fier op dit project omdat het alle componenten bevat: parkgebied, bodenverontreiniging, erfgoed,... Daarnaast zijn ook de masterplannen voor oude industriezone Machelen-Vilvoorde zéér positief, maar daar is politiek nog een heel traject af te leggen.

Knelpunten:

- Het grootste knelpunt is het financieel aspect. Bijvoorbeeld de herontwikkeling van die papierfabriek vereist subsidies van een viertal instanties om een rendabel project te verkrijgen. Dit komt omdat er zéér veel randvoorwaarden zijn vanuit de regelgeving. Alles 'platgooien' is gewoon niet mogelijk. Dat maakt dat veel project on-hold komen te staan.
- Bronwieldconvenanten zijn minder interessant voor ons, meer iets voor private ontwikkelaars. De meerwaarde die het biedt (vrijstelling registratierechten), daar zijn we sowieso van vrijgesteld.

Toekomstmogelijkheden

Herbestemming (te verstaan als 'ontwikkelen naar andere bestemming') willen we zoveel mogelijk beperken. Nieuwe ruimte voor economie is moeilijk te creëren, dus willen we het bestaande niet inzetten voor andere ontwikkelingen. Wat zou kunnen helpen voor herontwikkeling is een heffingssysteem op onbenutte percelen. Dit verandert het financieel model, maakt het misschien makkelijker om te gaan ontwikkelen. Vaak willen eigenaars immers niet verkopen.

CONCLUSIES

Beschikbare inventarissen kunnen bij combinatie instrument vormen als basis voor acties.

Informatiefiche POM West Vlaanderen

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 27 September 2013

Respondent: Tom Decock, Coördinator onbenutte bedrijfsgronden

Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen

CONTEXT

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen hebben als taak om het sociaaleconomisch beleid van het provinciebestuur uit te voeren. Concreet uit dit zich in medewerking aan of opstarten van projecten ter versterking van bedrijfsinfrastructuur op bedrijventerreinen.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Er is in West-Vlaanderen een hoge leegstand vast te stellen op bedrijventerreinen, voornamelijk de regionale terreinen. De meeste leegstand op bedrijventerreinen vinden we terug in Zuid- en Midden-West-Vlaanderen, respectievelijk 52h en 27,5ha. Dat is uiteraard exclusief de frictieleegstand (dus panden die te koop staan).

Het kwantitatieve aanbod aan onbenutte bedrijfsgronden en leegstaande bedrijfspanden is in West-Vlaanderen in absolute cijfers hoger dan de berekende behoefte. Dit wil echter niet zeggen dat we voor de komende 10 jaar over voldoende bouwrijp aanbod beschikken. Het beleid zal zich de komende jaren extra moeten focussen op de ontwikkeling en reactivering van het niet-bouwrijpe aanbod en de reactivering van leegstand. Enerzijds om verwaarloosde sites op te waarderen en anderzijds om de schaarse open ruimte zoveel als mogelijk te beschermen.

Reconversies zijn echter geen vlotlopende processen. Ze resulteren ook niet altijd in economisch aanbod. Daarom is het moeilijker om deze exact in te schatten in het kader van bouwrijp aanbod. Ze blijven evenwel een enorme potentie in zich dragen om een belangrijk deel van de economische behoefte op te vangen.

Daarnaast merken we vaak dat private ontwikkelaars bedrijfspanden puur speculatief opkopen vanuit het oogpunt deze te willen herbestemmen naar niet-economische functies.

De belangrijkste oorzaak van de gedetecteerde leegstand is de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten. De laatste maanden blijken er ook heel wat faillissementen te zien die zorgen voor een toename van gebouwen en gronden op de markt.

Beleidsfocus

Als POM West-Vlaanderen focussen we ons op de activering van leegstand en onderbenutte bedrijfsgronden op bedrijventerreinen.

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

- Wordt ons bij decreet ter beschikking gesteld

GIS-inventaris Agentschap Ondernemen

- Wordt ons ter beschikking gesteld i.k.v. een samenwerkingsovereenkomst

Andere en gerelateerde registers

Ruimtemonitor, in samenwerking met de provincie West Vlaanderen:

- Dit is een niet-decretaal verplicht instrument.
- Databank met alle leegstaande en onbenutte onroerende goederen.
- Initiatief ontstond omdat er, in het kader van de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, nood was aan een goede databank door ontoereikendheid van andere instrumenten. De uitbouw ervan had als doel een reëel zicht te hebben op de aanbodzijde enerzijds en de vraag/behoefte aan bedrijfsruimten anderzijds.

In de eerste plaats is de datamanager van Ruimte Vlaanderen ontoereikend om te gebruiken binnen een GIS-omgeving. Dit is een online overzicht, maar niet echt gebruiksvriendelijk. Voor een kwalitatieve digitalisering in het GIS kunnen er enkel excelfiles uitgetrokken worden met basisgegevens zoals adres en aard van het gebouw. Zaken zoals oppervlaktegegevens, die noodzakelijk zijn voor ons, kunnen niet uit deze excelfiles worden gehaald. Het zou een goede stap zijn mochten we als POM's shapefiles uit de datamanager kunnen exporteren naar het GIS.

De inventaris van het Agentschap ondernemen wordt niet gebruikt door ons gezien de uitbouw van onze eigen monitor en de vaststelling dat er een te grote foutenmarge zit op hun GIS-Bedrijventerreinen. We werken wel samen met het agentschap om hun GIS-Bedrijventerreinen aan te vullen en te verfijnen op basis van onze ervaring en terreinwerk.

- De provinciale ruimtemonitor zal ter beschikking worden gesteld voor alle ambtenaren, intercommunales en Voka binnen de provincie. Jaarlijks wordt de monitor geactualiseerd in de maand januari-februari.

BELEID EN MAATREGELEN

Beleid

Zelf nemen we geen echte maatregelen tegen leegstand (uitgezonderd activeringsteams). We kennen wel attesten toe aan eigenaars waardoor ze uitstel van de leegstandsheffing kunnen krijgen voor één jaar. Waarom? Bijvoorbeeld mensen kopen een leegstand pand dat op de inventaris staat. Dan krijgen ze twee jaar vrijstelling. Andere mogelijkheid om vrijstelling te krijgen is bij vernieuwingswerken, maar vaak laten de nodige vergunningen op zich wachten en dan kunnen wij nog een extra jaar vrijstelling verlenen.

Activerings-/herbestemmingsprojecten

Algemeen: activeringsteams

- Het project wordt gesubsidieerd door het Agentschap Ondernemen en is een vervolg op de eerdere "Onderhandelingssteams".
- Gebeurt in samenwerking met de intercommunales. We maken een selectie van gronden die we verder willen opvolgen en waar we gaan onderhandelen om deze op de markt te brengen. Dit is reeds gelukt voor 120ha. We kopen deze gronden natuurlijk niet zelf op. Soms gebeurt dit wel door een intercommunale, maar meestal zoeken we private investeerders of bedrijven in de buurt met een uitbreidingsvraag. Daar waar speculatie een probleem is, gaan we de mogelijkheden voor onteigening bekijken. Ook onderzoeken we oplossingen voor bedrijfssites die een reserve hanteren die niet conform hun huidige grootte en dynamiek is en geen investeringsmogelijkheden kunnen aantonen, terwijl de gronden al lange tijd onbenut zijn. Het succes om eigenaars te overhalen te verkopen en/of te activeren ligt niet zozeer in het aantal onderhandelingen op korte termijn, wel in de regelmaat en spreiding ervan over een langere periode.

Successen:

- De resultaten tonen aan dat het initiatief erg zinvol is geweest. De toenemende aandacht voor het thema bij zowel besturen als private marktpartijen is een positieve ontwikkeling. Het is dan ook van belang dat we allen deze aandacht scherp houden in West-Vlaanderen.

Knelpunten:

- overheid moet meer stimulerend optreden zodat de moeilijke en trage

- overgang van planning naar uitvoering verdwijnt;
definities, concepten en richtlijnen in de stedenbouwkundige regelgeving stemmen minder en minder overeen met de behoeften en vragen van de bedrijven

Toekomstmogelijkheden

Volgens mij moet er een Activeringsheffing kom op onbenutte bedrijfsgronden. In West-Vlaanderen is er ruim 900ha bestemd, maar niet benut wat aanzienlijk is.

CONCLUSIES

Ondanks de mooie eindresultaten binnen dit project “Onderhandelingsteams” moeten we op heden, via gebiedsdekkende prospectie en monitoring van onbenutte bedrijfsgronden, vaststellen dat er in West-Vlaanderen nog steeds gronden zijn met een economische bestemming die niet spontaan op de markt worden gebracht. Voor vele van deze gronden blijft het vaak nog onduidelijk of zij wel degelijk in de toekomst zullen aangewend worden voor economische activiteiten zonder bijkomende inspanningen. Deze vaststelling zorgt bij velen voor een nieuwe ‘mindset’ die ons ervan overtuigd dat een volgehouden activeringsbeleid nodig blijft voor de toekomst en desnoods ook zelfs zonder ‘harde instrumenten’ resultaten kan opleveren.

Informatiefiche Vlaamse administratie

BASISGEGEVENS

Groepsinterview

Datum: 30 oktober 2013 Respondenten: - Liesbeth Remue, Agentschap Ondernemen – Dienst vestiging en ruimtelijke economie - Sabrina Prieus, Agentschap Facilitair Management – Expert Algemeen vastgoedbeheer - Sara Vermeulen, Agentschap Onroerend Erfgoed – Beleidsmedewerker - Geert Leemans, AGION – Monitoring en kennisbeheer - Walter Tempst, OVAM – beleidsinnovatie – Adviseur innovatie Interviewer: - Maarten Van Acker, Universiteit Antwerpen - Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen	Datum: 29 november 2013 Respondenten: - Peter Van Den Bosch, VMSW – Celhoofd kennisbeheer - Svetlana Zakharova, VMSW, kennisbeheer – adjunct vd directeur - Serge Adriaenssens, Ruimte Vlaanderen – Team leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen	Datum: 29 november 2013 Respondenten: Ilse Baert, Wonen Vlaanderen – Team woningkwaliteit Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen
---	---	---

Telefonisch interview

Datum: 23 september 2013

Respondent: Jan Jaspers, Directeur Departement Onroerend Kerkelijk Erfgoed (CRKC, door Vlaamse overheid erkende vzw)

Interviewer: Davy Sterkens, Universiteit Antwerpen

Ingevulde vragenlijsten

Ingevulde vragenlijsten van:

- Peter Van Den Bosch & Svetlana Zakharova: VMSW
- Geert Leemans: AGION
- Liesbeth Remue: Agentschap Ondernemen
- Sabrina Prieus: Agentschap Facilitair Management
- Sara Vermeulen: Agentschap Onroerend Erfgoed

Andere

/

CONTEXT

Leegstand wordt door tal van agentschappen, vaak heel autonoom benaderd. Samenwerking en overleg vindt zelden tot nooit plaats.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

CRKC:

- Leegstand vormt een potentieel probleem voor de toekomst. Bij ongebruik treedt al snel verval op. Dat is nefast omdat kerken toch vaak een icoon vormen in een dorps- of stadsbeeld. Het is belangrijk om deze plekken te

onderhouden.

- Er is een inventaris in opmaak van parochiekerken in Vlaanderen. Uit de eerste resultaten lijkt leegstand van kerken eerder in de steden voor te komen. Vaak kennen steden immers enorm veel kerken wat leegstandsrisico's doet toenemen.

Wonen Vlaanderen:

- Leegstand bij woningen en gebouwen wordt als problematisch beschouwd wanneer deze meer dan een jaar aanhoudt (decretaale definitie). Gezien de grote nood aan (betaalbare) woningen is het onverantwoord om woningen voor een langere periode te laten leegstaan.

Ruimte Vlaanderen:

- Leegstaande bedrijfsruimten zijn een 'levende materie'. Er is veel beweging op de inventaris.

VMSW:

- Er worden twee types leegstand van sociale woningen gedefinieerd:
 - o Structurele leegstand: leegstand omdat woningen verkocht, gerenoveerd of afgebroken wordt. Is grootste aandeel, duurt het langst en is de laatste jaren gestegen. De reden hiervoor zijn de stijgende renovatiebudgetten omwille van de strengere isolatie- en energienormen.
Vaak is renovatie ook niet mogelijk zolang er mensen wonen. In dit geval moet er tijdelijk verhuis georganiseerd worden. Dit proces kan lang duren omdat een sociaal huurcontract van onbepaalde duur is. Er zit dus vaak een lange periode tussen het voornemen tot renovatie en het moment dat de laatste woonentiteit leeg komt te staan. Pas in een tweede fase (na gedeeltelijke leegstand) is het vaak mogelijk om echt actief huurders te stimuleren om tijdelijk te vertrekken naar een andere sociale woning
Ook het renovatiedossier kan problemen omvatten waardoor tijd verloren gaat. Vaak door toevallige omstandigheden (ziekte van architect), erfgoedwaarde, stedenbouwkundige problemen of technische problemen bij uitvoering
 - o Frictieleegstand: leegstand tussen twee verhuring in. Kan ook vaak langdurig zijn, bijvoorbeeld bij overlijden van huurder waarna erfeniskwesties spelen. Dit is toch wel een reëel probleem.
- Elke leegstand is in principe teveel omdat de wachtlijsten lang zijn en huurinkomsten worden misgelopen. Toch moeten we soms leegstand creëren voor onderhoud, renovatie en herontwikkeling. Dit is soms conflicterend. Wel doen we onderzoek naar best practices zodat we SHM kunnen ondersteunen en begeleiden.

Onroerend erfgoed:

- Geconfronteerd met vele mogelijke leegstandsvormen, zoals onder meer:
 - o Aanvaardbare leegstand: in afwachting nieuwe bestemming of complexe restauratie
 - o Periodieke leegstand: leegstand op specifieke tijdstippen. De meningen of dit problematisch is, zijn verdeeld. Voorbeeld: kerken, deze vorm van min of meer beperkt gebruik wordt minder en minder maatschappelijk aanvaard.
 - o Speculatieve/moedwillige leegstand: eigenaars die niet geïnteresseerd zijn in het gebouw, maar wil in de grond en daarom voor verkrotting kiezen.
 - o Impasse-leegstand: door vergunningsproblemen, onvoldoende

financiën ...

- Leegstand is problematisch wanneer het leidt tot structureel verval. Tijdelijke leegstand kan te verkiezen zijn boven ondoordachte ingrepen of sloop van een waardevol gebouw. Het is positief als het de kans geeft aan de betrokkenen om na te denken over de toekomst van het gebouw.

Agentschap Facilitair Management:

- Hanteren decretale definitie van het decreet grond- en pandenbeleid
- Het vandaag reeds geïnventariseerd leegstaand patrimonium is vrij ruim (kastelen, loodsen, woningen,...). Al 41 verschillende types van constructies geïnventariseerd. Momenteel ongeveer 80.000 percelen en 1600 gebouwen op de inventaris (vaak geen leegstand)

AGION:

- Leegstand is problematisch wanneer het door AGION gesubsidieerd werd en het leegstaat. Na subsidie moet een gebouw 20 jaar gebruikt worden. Als het daarna leegstand kent, is het geen probleem meer voor ons omdat het gebouw dan van de school is.
- Leegstand treedt op wanneer het gebouw niet meer in orde is (of omgekeerd? Leegstand zorgt er voor dat een gebouw verloederd en niet meer gebruikt kan worden als school). Ook populariteit maakt dat bepaalde scholen een gebouw niet meer ingevuld krijgen.

Algemene bemerkingen:

- Er zijn echt enkele problematisch leegstandsvormen op te merken in Vlaanderen:
 - o Kantoren in de noordrand van Brussel (Vilvoorde – Zaventem). Enkele jaren geleden was de kantoorleegstand 12-20% voor Brussel, echter voor de noordrand liep het op tot 30%
 - o Winkelleegstand: voornamelijk door faillissementen van kleinhandelaars en concurrentie andere winkelconcepten.
- Leegstand kent diverse oorzaken: toestand van het gebouw, vraagprijs, functieverlies, vraag en aanbod, rendabiliteit, geldende normen ...
- Bijkomend knelpunt is het statisch karakter van bestemmingen waardoor een tijdelijke of andere invulling moeilijk is. Datzelfde probleem stelt zich ook voor wonen. Eigenlijk is er nog heel veel ruimte om te bebouwen, maar dat is niet de opgave. Net het concentreren is belangrijk.

Beleidsfocus

CRKC:

- Kregen taakstelling inzake invulling/bestemming van parochiekerken in het kader van potentiële toekomstige leegstand.

Wonen Vlaanderen – team woningkwaliteit:

- De gemeentelijke leegstandsregisters voor woningen en gebouwen vormen één van de monitorinstrumenten ten behoeve van de activering van gronden en panden (cf. decreet grond- en pandenbeleid). Sinds 1/1/2010 beperkt de verantwoordelijkheid van het gewest zich tot ondersteuning van en toezicht op de gemeenten. Jaarlijks centraliseren we de gegevens van de gemeentelijke leegstandsregisters en controleren we op basis hiervan en op basis van het overleg van onze decentrale diensten met de gemeenten of de leegstand goed wordt opgevolgd.

Ruimte Vlaanderen:

- Uitvoeren instrumentarium leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (inventaris, heffing en subsidie)

Agentschap Onroerend Erfgoed:

- Instandhouding waardevol erfgoed door verzekeren continuïteit cyclus gebruik-hergebruik-herbestemming (behoud, toelatingen, premies, handhaving).

VMSW:

- Monitoring leegstand sociale huurwoningen.

AGION:

- Leegstand als onderdeel van de monitoring kwaliteit schoolgebouwen

Agentschap facilitair management:

- Inventarisatie eigendommen Vlaanderen, leegstand indicator

Agentschap Ondernemen:

- Activeringsbeleid, grotendeels uitbesteed aan de POM's
- Focus voornamelijk op onbenutte gronden, stilaan wel meer en meer aandacht voor leegstand
- Brownfieldconvenanten

OVAM:

- Beleidsprogramma 'materiaalbewust bouwen in kringlopen' (nieuwe focus op flexibel en dynamisch bouwen, nieuwbouw of renovatie bestaande gebouwen).
- Brownfieldconvenanten (ism Agentschap Ondernemen en Ruimte Vlaanderen)
- Herontwikkeling en sanering van ernstig verontreinigde terreinen waarbij verontreiniging niet door de private markt kan worden opgelost + kans op terugvordering is uiterst klein: aankoop, beheer en verkoop van ernstig verontreinigd vastgoed (sinds protocol curatoren 1/12/2009 - faillissementen en stopzettingen - wordt verwerving van als instrument ingezet om bodemsanering in Vlaanderen te versnellen en deze blackfields te revitaliseren of herbestemmen) (naast toepassing protocol curatoren ook gronden aangekocht om andere redenen: onbeheerde nalatenschappen, ikv terugvorderingen, ikv schikkingen en dadingen, onvermogene particuliere eigenaars) (er wordt bij aankoop-beheer-verkoop een maximale maatschappelijke meerwaarde nagestreefd) (wordt ook gekaderd in algemeen vastgoedbeleid van de Vlaamse regering dd. 13/7/2013)

INVENTARISATIE

Inventaris leegstaande woningen en gebouwen (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Wonen Vlaanderen – team woningkwaliteit

- Centraliseren van gegevens
- Ondersteunen van gemeenten bij interpretatie van de regelgeving
- Gemeenten die niet/slecht inventariseren aansporen. Indien niets helpt: toezichtregeling opstarten (i.s.m. Agentschap voor Binnenlands Bestuur en provinciegouverneurs)

Knelpunten:

- Inventariseren is altijd een probleem geweest. Toen het nog op Vlaams niveau gebeurde, was de vaststelling van leegstand bij gebouwen en woningen al heel arbeidsintensief. Nu blijkt dit ook op gemeentelijk niveau niet evident.
- We hebben wel cijfergegevens, maar we weten dat deze niet representatief zijn omdat de leegstand niet door alle gemeenten even goed wordt opgevolgd. Velen beperken zich tot de minimale decretale verplichtingen. Wel merken we een ongeveer gelijkmatige verspreiding van leegstand, maar we vermoeden dat er veel meer leegstand is dan geregistreerd.
- Het centrale register wordt gebruikt in kader van het toezicht op de

gemeenten en voor het beantwoorden van parlementaire vragen, maar verder doet Wonen-Vlaanderen niets met de beschikbare cijfers. Af en toe worden cijfers opgevraagd door externen i.k.v. een onderzoek.

- Personeelsgebrek bij gemeenten: voornamelijk kleine gemeenten hebben het moeilijk om iemand in te zetten op leegstand. De procedure is heel arbeidsintensief. Toen de verantwoordelijkheid naar gemeentelijk niveau ging, is dit niet gepaard gegaan met extra middelen. De subsidie voor de aanmaak en jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke leegstandsregisters is volgens de gemeenten ruim onvoldoende om de beheerskosten te dekken.
- De jaarlijks verplichte digitale doorgifte van de gemeentelijke gegevens aan Wonen-Vlaanderen gebeurt niet altijd even nauwkeurig of correct, wat de betrouwbaarheid van de centrale databank hypothekeert. Er is recent opnieuw een vorming geweest, dus hopelijk verloopt de input in de toekomst vlotter.
- Sommige gemeenten blijven weigeren om te inventariseren.

Andere:

- Er vindt overleg plaats tussen Wonen Vlaanderen en het Agentschap Binnenlands bestuur, specifiek over de heffing die door de gemeenten aan de inventaris kan gekoppeld worden (is geen verplichting). Dit is hun expertisegebied.
- Er is ad hoc overleg met Ruimte Vlaanderen over interpretaties van bepaalde grensgevallen (vb. is een hoeve een bedrijfsruimte of een woning)
- Momenteel is er een handboek voor de gemeenten in opmaak. Dit overloopt o.a. de procedure om leegstand vast te stellen en omvat antwoorden op vaak gestelde vragen. De regelgeving laat vaak ruimte voor interpretatie, dit trachten we hierdoor op te vangen. Het is de bedoeling dat het document regelmatig geüpdatet wordt.
- Er is geen nood aan bijkomende inventarisatie. Wat voorzien is, is voldoende, maar er moet dan wel werk van gemaakt worden. Wel zou het interessant zijn om op termijn de effecten van de leegstandsbestrijding in kaart te brengen. Over de wijze waarop dit kan gebeuren moet nog nagedacht worden.
- Een mogelijke oplossing om het personeelstekort aan te pakken is het stimuleren van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten (decretaal verplicht)

Bevoegde dienst: Ruimte Vlaanderen

Procedure:

- Inventariseren op basis van gemeentelijke vermoedenslijst.
- Drie controleurs kijken +- 2200 dossiers na in de eerste helft van het jaar.
- Wanneer beroep wordt ingediend tegen inventariseren gaan de controleurs op plaats bezoek ter controle.
- Alle registraties komen in een bestand samen met gegevens van beroepsprocedures, plaats bezoeken, eventuele opschortingen,... en dat bestand dient als basis voor de belastingdienst.

Knelpunten:

- Inventaris wordt voornamelijk gebruikt in het kader van parlementaire vragen. Voor de rest levert de inventaris wel zicht op leegstand en/of de verwaarlozing van bedrijfsruimten.
- Soms maken gemeenten echt wel grote fouten in hun beoordeling, maar die komen meestal wel vanzelf naar boven tijdens de procedure.
- We weten dat gemeenten niet altijd 100% correct inventariseren, dit zal waarschijnlijk met de besparingen (personeelsinkrimping/uitgebreider

takenpakket/niet-prioritair) niet gunstig evolueren.
GIS-inventaris bedrijventerreinen door Agentschap ondernemen
<u>Bevoegde dienst:</u> Agentschap Ondernemen <u>Procedure:</u> - GIS-medewerkers doen veldwerk en vertrouwen op informatie van de activatieteams van de POM's. Bedoeling is dat de POM's ook jaarlijks een monitor opzetten om onbenutte terreinen in kaart te brengen. - De focus ligt voornamelijk op onbenutte terreinen al is er gevraagd aan de POM's om ook leegstaande gebouwen in kaart te brengen. Dit blijkt echter moeilijk om vast te stellen vanaf de straatzijde. Vaak gaat het enkel om gebouwen die (reeds langdurig) te koop worden aangeboden. - De gegevens worden op een GIS-laag gezet, voornamelijk voor intern gebruik (ook beschikbaar voor POM's). Wel de bedoeling om op termijn bepaalde informatie te koppelen met MAGDA GEO zodat het openbaar wordt. - Doel is om 2x per jaar de inventaris up-to-date te brengen door rapportage van de POM's. In praktijk zal echter maar om de 2-3jaar de hele provincie gescand zijn. <u>Knelpunten:</u> - Grootste probleem vandaag is dat lang niet alle gegevens up-to-date of nauwkeurig zijn wat foutieve interpretaties mogelijk maakt <u>Andere:</u> - In samenwerking van OVAM en Ruimte Vlaanderen is er een 'inventaris brownfield' in opstart. De bedoeling is om een GIS-laag te maken met alle brownfields en blackfields en deze beschikbaar stellen op een webkaart van de Vlaamse Overheid.
CRKC: Inventaris parochiekerken
Sinds een jaar is er een inventaris van parochiekerken in opmaak. Deze is niet echt gefocust op leegstand. Het doel is de kerken op te lijsten en het huidige gebruik ervan nagaan. Van daaruit kan er advies gegeven worden. De opmaak gebeurt door een online bevraging van contactpersonen binnen de Kerkfabrieken.
VMSW: lijst leegstaande sociale huurwoningen
De VMSW houdt een lijst bij van alle leegstaande sociale huurwoningen. Elk jaar bezorgt elke huisvestingsmaatschappij een XML bestand met een volledig overzicht van hun huurpatrimonium. Wanneer er geen bezetting is, wordt dit aanzien als leegstand en opgenomen in de databank. We gebruiken de gegevens voor aantal zaken: - Gewestelijke sociale correctie inzake subsidies SHM ter compensatie van exploitatieverlies. - Indicator bij prestatiemeting SHM, in functie van financiële gezondheid SHM - Aantal verhuurde sociale appartementen inzake subsidies gemeentefonds - Gestart: onderzoek naar de SHM met de hoogste leegstand. Vanuit de bekommernis om de wachtlijsten zo klein mogelijk te houden. Databank niet 100% correct, maar eigenlijk wel vrij nauwkeurig. SHM durven wel eens fouten maken bij onderscheid frictieleegstand – structurele leegstand of woningen in ontwikkeling doorgeven waardoor er een vertekend beeld ontstaat.
Vastgoeddatabank Agentschap Facilitair Management
Vrijwillige medewerking van de databeheerders om gegevens in te vullen (43 entiteiten van de 45 doen mee, De Lijn en de Watergroep niet). Vanaf het moment ze medewerking hebben toegezegd, verwachten we wel dat alle gegevens worden doorgegeven.

Wel is het zo dat vele entiteiten een omvangrijk patrimonium bezitten wat het ook voor hen arbeidsintensief maakt om gegevens te achterhalen. Waarschijnlijk komt er door deze bevraging zelfs veel onbekend patrimonium naar voor.

Bedoeling is wel dat de inventaris continu up-to-date blijft omdat de databeheerders steeds de gegevens kunnen aanpassen.

De databank is nu al toegankelijk voor de gebouwenbeheerders en iedereen die toegang heeft tot GEOnet Vlaanderen. Het uiteindelijke doel is wel een voor het publiek toegankelijke tool.

Survey schoolgebouwen, AGION

Er is geen echte inventaris, wel een vijfjaarlijkse schoolgebouwenmonitor waarmee we schattingen kunnen doen over de leegstand van schoolgebouwen in Vlaanderen a.d.h.v. objectieve indicatoren. Uiteraard ook rekening houdend met non-respons, maar ook onjuiste gegevens (voornamelijk het aantal m² leegstand blijkt incorrect) Hoewel er steeds meer vraag is naar inventarisatie van (leegstaande) schoolgebouwen, biedt de survey geen antwoord. Wel is er een sense of urgency aanwezig en wordt regelmatig vanuit politieke hoek geopperd om een kadaster of inventaris aan te leggen. Toch blijkt de survey relevant voor het beantwoorden van parlementaire vragen alsook in het kader van capaciteitsproblemen. Bij ons zal het zeker een uitdaging zijn om de komende jaren meer af te stappen van monitoring (door survey) t.b.v. inventarisatie.

Inventaris OVAM-vastgoed, OVAM (aangekocht verontreinigd vastgoed of blackfield)

/

Overkoepelende bemerkingen

Agentschap Onroerend erfgoed: Het agentschap Onroerend Erfgoed beheert de Inventaris Onroerend Erfgoed, een overzicht van het waardevol erfgoed in Vlaanderen. Deze inventaris omvat geen leegstandsgegevens. Er is geen koppeling met de inventaris leegstand woningen, gebouwen en bedrijfsruimten. In het nieuwe Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 wordt de heffingsvrijstelling voor beschermde gebouwen wel geschrapt. Door samenwerking met Ruimte- en Wonen Vlaanderen kan de koppeling van erfgoedgegevens met leegstandgegevens gebruikt worden voor een gericht beleid hierrond.

Overleg, samenwerking en beschikbaarheid van gegevens:

- Een nauwere samenwerking biedt kansen voor een gericht beleid rond leegstand.

Algemene knelpunten bij inventariseren

- Verkrijgen van kadastragegevens: AGION heeft ze niet kunnen verkrijgen. De activatieteams van de POM maken een lijstje op en gaan zelf om de 1 à 2 maanden op zoek in het kadaster waar ze handmatig de gegevens overschrijven. Agentschap Facilitair management verkreeg de gegevens wel eerder makkelijk bij vraag op basis van ondernemingsnummer (specifiek voor schoolgebouwen van GO!)
- Uitwisseling van data is moeizaam, niet alle gegevens zijn gekoppeld
- Veel versnipperde informatie (vb. percelenlaag niet gekoppeld aan kadaster)
- Registreren van scholen blijkt moeilijk: de categorie 'site' bestaat niet als administratieve categorie. Agentschap Facilitair Management heeft wel oplossing door, mede in kader van het GRB, extra object-identifier toe te voegen.

Vraag naar bijkomende inventarisatie:

- Het zou handig zijn moest het leegstandsregister op Vlaams niveau vertaald worden naar GIS

- Het online matchen van vraag en aanbod
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
Leegstandsheffing bedrijfsruimten
<u>Bevoegde dienst:</u> Vlaamse belastingdienst
<u>Knelpunten:</u> - In het verleden discussie rond vrijstelling, ingang heffing,... vanaf één januari 2014 daarom aanpassing van het decreet. Eigenaars wordt heffingsplichtig vanaf derde opeenvolgende registratie op de inventaris.
Andere heffingen
Wonen Vlaanderen (i.s.m. Vlaamse Belastingdienst) - Heffing op verwaarlozing en verkrotting van gebouwen - Heffing op ongeschikt- en /of onbewoonbaar verklaarde woningen
Agentschap Onroerend Erfgoed: - Geen heffing, maar 'handhavingstrajecten door Inspectie RWO in geval van verwaarlozing: herstellvorderingen e.d.
AGION - Bij leegstand gaan we subsidies terugvorderen (1/20 van het bedrag per jaar leegstand)
Stimulerend beleid
Premies
Ruimte Vlaanderen: - Private eigenaars: subsidies voor iemand die pand op inventaris aankoopt kan binnen twee jaar aanvraag indienen voor subsidie saneringswerkzaamheden - Openbare sector kan subsidie verkrijgen voor verwerven van bedrijfsruimte op inventaris én voor daaropvolgende sanering (30% van de verwervingskosten, 90% saneringswerkzaamheden) - Dossiers worden bijna altijd gehonoreerd.
Agentschap Ondernemen: - Sloopsubsidies leegstaande bedrijven - Brownfieldconvenanten (bieden ook voordelen zoals opschorting leegstandsheffing, vrijstelling planbaten en vrijstelling registratierechten) - Andere premies en subsidiemogelijkheden
OVAM: - Brownfieldconvenanten (idem)
Wonen-Vlaanderen: - De gemeenten ontvangen een subsidie voor de aanmaak van het leegstandsregister (éénmalig) en voor de actualisatie van het leegstandsregister (jaarlijks). - Kopers van een pand dat enkele jaren als leegstaand is geregistreerd kunnen onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een vermindering van registratierechten (i.k.v. activering van panden).
Agentschap Onroerend Erfgoed: - Premies onderhoud en restauratie - Premies herbestemmingsonderzoek. Doelgroepen zijn eigenaars, beheerders en lokale overheden. - Functiewijziging mogelijk voor zonevreemde gebouwen op inventaris onroerend erfgoed
AGION - Bouwsubsidies: Gekoppeld aan voorwaarden zoals aantal leerlingen, geen leegstaand schoolgebouw in de buurt.

Advies en begeleiding
CRKC: - We zijn in de eerste plaats een expertise centrum. We nemen dus geen echte maatregelen om leegstand van kerken terug te dringen, maar geven wel advies. Zo proberen we ervoor te zorgen dat kerken een zo kort mogelijke periode in ongebruik zijn. Concreet verzamelen we info die we ter beschikking stellen (bijvoorbeeld onze databank met voorbeelden, hoofdzakelijk met activiteiten die dicht bij het oorspronkelijke gebruik liggen) en geven we voordrachten. Agentschap Ondernemen: - De erfgoedconsulenten van het agentschap geven adviezen en toelatingen in concrete dossiers inzake beheer en herbestemming van waardevol erfgoed in zijn context, bijvoorbeeld op zonevreedende functiewijzigingen. Wonen-Vlaanderen: - Het gewest draagt sinds 1/1/2010 niet langer de verantwoordelijkheid voor de registratie van de leegstand bij gebouwen en woningen, maar staat wel in voor de ondersteuning van de gemeenten bij de interpretatie en toepassing van de regelgeving. AGION: - Aanprijzen/stimuleren concept van de brede school: Is het flexibel invullen van de oppervlakte met onderwijs gerelateerde functies zoals tekenacademie, boks-club, buitenschoolse kinderopvang, ... Wanneer de school bijvoorbeeld extra leslokalen nodig heeft, kan één contract opgezegd worden en ruimte ingenomen worden. Ook leegstaande schoolruimte kan zo verhuurd worden aan gerelateerde functie Knelpunt is de medewerking van scholen. Het concept vergt wat organisatorische problemen en beheerproblemen. Eigenlijk merken we wel een goede werking van dit concept vanaf het moment er een omkadering is. Vb. In Gent is er ook een project voor een nieuwe campus met open ruimte. Na de schooluren is de ruimte tussen de gebouwen beschikbaar als park voor de buurt.
Voorbeeldfunctie
/
Herbestemmingsprojecten
Brownfieldconvenanten: samenwerking tussen AO, OVAM en Ruimte Vlaanderen - In kaart brengen van brownfield waarna bepalen welke initiatieven genomen kunnen worden - Huidige systeem = oproepsysteem. Mogelijke optie voor de toekomst is om gericht te werken en specifiekere calls te organiseren om enkele sites te selecteren waarvoor een dossier ingediend kan worden. Zo kunnen we gericht werken ifv ruimtelijke transformatiestrategieën, reconversieprogramma's, stadsprogramma's, ontwikkeling stationsomgevingen, territoriale ontwikkelingsprogramma's etc OVAM: - Zie: aankoop Agentschap Facilitair Management: - Bij detectie leegstand trachten we verschillende dingen te doen: verkoop, rapporteren, zoeken naar herbestemmingen i.s.m. partners zoals het Team Vlaamse Bouwmeester ... - Geen echte herbestemmingsprojecten door de dienst zelf. Wel voorbereiding, maar staan maar in voor een project tot aan de verkoop van het onroerend

goed.

Uiteraard worden er ook een aantal gebouwen binnen de Vlaamse overheid herbestemd voor eigen gebruik. Vb. het Kasteel van Ham (Steenokkerzeel), Kasteel Ter Rijst (Pepingen),...

Agentschap Ondernemen:

- Herbestemmingen worden niet gepromoot omdat het al zeer moeilijk is om gronden naar economie te bestemmen. Wat we hebben, willen we houden. We vragen wel aan de activeringsteams om die gronden die echt niet bruikbaar zijn (waterziek, ontsluiting onmogelijk, geometrisch niet bruikbaar) te herbestemmen. Momenteel is er een projectaanvraag hiervoor waar concreet drie projecten inzitten. Het is de bedoeling om een ruiloperatie aan te gaan. Antwoord is in afwachting
- Gedesaffekteerde militaire domeinen. Agentschap ondernemen verdeelde onder gemeenten subsidies om economische potenties na te gaan. Concreet 10 subsidiepakketten voor 75 terreinen. Deze eerst gescreend waarna bleek dat er voor aantal reeds herbestemmingen waren, voor een aantal nog een beslissingen genomen moest worden en ook een aantal waar nog geen visie voor bestond. Uiteraard niet alleen vanuit Agentschap ondernemen onderzocht, ook andere beleidsdomeinen.

Agentschap Onroerend erfgoed:

- Oprichting Vlaamse Erfgoedkuis in 2013.
De Erfgoedkuis heeft tot doel om door middel van alternatieve financieringsmogelijkheden het beheer van onroerend erfgoed te stimuleren. Het kan zorgen voor het nodige kapitaal voor herbestemmings-projecten die anders niet gerealiseerd kunnen worden.
Het doel is dat de Erfgoedkuis de financiering terugverdient om in te zetten voor andere projecten. Het eerste gebouw dat opgenomen werd in de Erfgoedkuis, is de Handelsbeurs in Antwerpen (wordt complex met winkels, horeca, hotel,...). Het tweede project is het Sanatorium Lemaire in Overijse (wordt complex met serviceflats). Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft hierbij een adviserende rol over hoe een nieuwe functie kan ondergebracht worden in beschermde monumenten, rekening houdend met erfgoedwaarden.
- Stimuleren herbestemmingsonderzoek: in 2014 publicatie met aanbevelingen.
- Eigen onderzoeksproject rond herbestemming van grote leegstaande hoevecomplexen.

Toekomstmogelijkheden

Community Land Trust (CLT): Terwijl de gebouwen eigendom worden van de bewoners en ondernemers, blijft de grond in de CLT eigendom van de gemeenschap. Daardoor kunnen verschillende grondgebruiken als deel van één ensemble worden ontwikkeld, en kan die synergie ook na de bouw worden beheerd door de gemeenschap van eigenaars en gebruikers. CLT is een sterk instrument voor non-profit organisaties die woningbouw willen koppelen aan het behoud en versterken van andere facetten van het verstedelijkte Vlaamse territorium (bijv. natuurlijke systemen, dynamische bouwen, voedselproductie etc). Zie ook publicatie TRADO: <http://steunpunttrado.be/documenten/papers/paper-3-clt-nl.pdf>

Deze praktijk staat nog in zijn kinderschoenen. Bij de OVAM is er mogelijk het idee om de link te bekijken met het terug op de markt brengen van aangekocht en gesaneerd vastgoed

CONCLUSIES

- Agentschappen werken hoofdzakelijk naast elkaar rond leegstandsproblematieken specifiek voor het eigen beleidsveld (wel samenwerking voor gedeelde problematieken zoals tussen Agentschap Ondernemen en OVAM)
- Structurele samenwerking en afstemming van registers is er vandaag niet

Informatiefiche Regie der gebouwen (vastgoedexpert federale staat)

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 20 september 2013

Respondent: Katelijne Druyts, Adviseur operationele diensten Vlaanderen – pijler immo

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Andere

/

CONTEXT

Interview behandelt alleen de leegstandsproblematiek binnen het federaal patrimonium in beheer van de Regie der Gebouwen.

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Leegstand is heel verspreid en divers. Het kan gaan over kleine gebouwen zoals rijkswachterswoningen, maar ook grotere gebouwen in de centrumsteden.

Concentraties zijn er niet echt op te merken.

Leegstand van federaal patrimonium heeft diverse oorzaken:

1. Klant is uiteraard federale overheid. Als zij gebouw niet meer nodig hebben, maken we strategische oefeningen: Herbestemming of afstoten?
Soms wordt het al snel duidelijk dat we het moeten afstoten waarna het verkoopproces wordt opgestart. Wij zijn hierin maar één schakel, na ons moet er ook een procedure bij het aankoopcomité van de FOD Financiën worden opgestart (ook vooraf heeft het aankoopcomité een rol: bepalen van de verkoopwaarde). Dit leidt soms tot wachttijden waardoor de door de federale overheid verlaten gebouwen lang komen leeg te staan. We kunnen niet altijd snel genoeg inspelen op de verkoopvraag.
2. Door de politiehervormingen kwam een groot deel van het onroerend goed van de Rijkswacht wat betreft de kantoren in eigendom van de lokale politie, de andere gebouwen bleven federaal (zoals de rijkswachterswoningen). Dit zorgt voor complexe eigendomsstructuren die verkoop moeilijk maken. Daarbij is ook het uitdovend woonrecht voor federale rijkswachters een probleem. Bijvoorbeeld een rijtje van vijf rijkswachter-woningen waarvan er nog maar één bewoond wordt, kan niet verkocht worden. Momenteel is hiervoor wel een protocol in opmaak dat afsplitsing mogelijk maakt en het ook mogelijk zou maken om het woonrecht van bijvoorbeeld één rijkswachter mee te nemen in het verkoopcontract. De Ministerraad heeft dit principe (verkoop met overname van het woonrecht) onder bepaalde voorwaarden (nl. sites waarvan max 33 % bewoond zijn door rechthebbenden) op 20/09/2013 goedgekeurd. Dit deblokkeert de verkoop van een 250-tal woningen (cijfer België – waarvan ong. helft in Vlaanderen).
3. Leegstand in kader van afwachting van een nieuwe gebruiker

Leegstand vormt een probleem vanaf de eerste dag dat het optreedt. Het is steeds nefast voor de kwaliteit van het gebouw (vochtproblemen, vandalisme, krakers ...). Daarnaast kosten de controles en het beheer van leegstaande panden (verwarming, onderhoud) veel geld.

Gedurende de leegstand kan een tijdelijke invulling gebeuren, voor zover die past binnen de wet op de Regie der gebouwen. We mogen in het staatspatrimonium in principe geen andere functies toelaten dan een gebruik door de federale overheid. Een tijdelijk gebruik in afwachting van verkoop of herbestemming is mogelijk, maar

een gebruiksrecht verlenen voor lange termijn is een procedure via KB noodzakelijk. Dit is in de praktijk moeilijk werkbaar. Er zijn wel overeenkomsten van tijdelijk gebruik mogelijk zoals bijvoorbeeld de rijkswachter die in de woning blijft wonen tot op het moment deze verkocht is. Ook met lokale overheden en OCMW's kunnen dergelijke overeenkomsten gesloten worden (systeem noodwoning e.d.). Maar dit blijft uiteraard een tijdelijke oplossing die geen garanties geeft op lange termijn.
Beleidsfocus
De focus van de Regie der Gebouwen ligt op het beheren, faciliteren en valoriseren van het federale patrimonium.
INVENTARISATIE
Inventariseren
Er wordt een databank bijgehouden met alle gegevens van het patrimonium in beheer van de RdG. Deze heeft verschillende codes, waaronder code 'leegstand'. Vanaf het moment dat een gebouw leeg komt te staan, wordt deze code aangepast. Daarnaast omvat het gegevens inzake locatie, eigendomsstructuur, oppervlakte ... Het beheersinstrument is niet wettelijk verplicht, maar is nodig voor de goede werking van de dienst. Voor de opmaak ervan is er – behoudens met het kadaster – geen samenwerking met andere federale diensten. Wel is het beschikbaar voor de federale diensten wat betreft raadpleging van de gegevens van de gebouwen die zij in gebruik hebben.
Nood aan inventarisatie
BELEID EN MAATREGELEN
Sanctionerend beleid
/
Stimulerend beleid
/
Herbestemmingsprojecten
Algemeen: - Zodra duidelijk is dat er een gebouw verlaten wordt, wordt nagegaan of het opnieuw in gebruik kan genomen worden door de federale overheid (en hoe) of niet. In het tweede geval wordt het gebouw zo snel mogelijk verkocht (om ook langdurige leegstand tegen te gaan). Dit verkoopproces trachten we zo kort mogelijk te houden, als blijft dit in bepaalde gevallen moeilijk door de wachttijden bij het aankoopcomité FOD Financiën. Na verkoop treedt er dus vaak herbestemming op. - Verschillende dingen worden wel ondernomen om leegstand in de periode tussen verlating en verkoop (die soms op zich laat wachten) te overbruggen. Meestal tijdelijk beheer omdat dit ervoor zorgt dat de waarde van het vastgoed bewaard blijft. Er zijn projecten inzake leegstandbescherming (tijdelijke bewoning tot verkoop, onderhoud na leegstand,...) en een kaderovereenkomst met Interim Vastgoedbeheer die optreedt als tijdelijke beheerder. Dit bestaat nu twee jaar en wordt goed geëvalueerd. Knelpunten: - Het op te markt brengen van gebouwen die in slechte staat verkeren. Deze willen we verkopen, maar dit is niet altijd gemakkelijk omdat de verkoopbaarheid door bepaalde factoren niet hoog is. Soms gaat het om heel specifieke gebouwen omwille van hun aard of hun ligging, zoals douanegebouwen en vaak liggen deze panden in een stedenbouwkundige zone die een herbestemming bemoeilijkt. In zulke dossiers is er een afhankelijkheid van andere overheden voor het eventueel aanpassen van de bestemmingszone.

- Bij verkoop van panden is er vaak contact met andere overheden (vaak steden en gemeenten). Deze hebben vaak interesse in het pand om het een openbare bestemming te geven. Hoe de contacten dan verder verlopen hangt van verschillende aspecten af: de stedenbouwkundige situatie van het pand en van de beleidsmakers van de gemeente. De besluitvorming rond een aankoop kan soms aanslepen en beleidsvisies van deze overheden kunnen ook veranderen waardoor het verkoopproces vertraging kan oplopen. Hierbij aansluitend is de verkoop aan een lagere overheid vaak problematisch. We moeten verkopen aan de hoogst biedende en meestal staan lagere overheden dan in een slechte concurrerende positie (houden aan schattingsverslag). Om het openbaar karakter van de verkoop te stuiten, beslissen gemeenten, maar ook OCMW's om een onteigeningsbesluit te nemen. Dat kan onrechtstreeks aanleiding zijn voor leegstand want vaak duurt die procedure één jaar en langer. En zoals hiervoor al vermeld, een intentie tot onteigening leidt niet altijd tot een aankoop omdat beleidsvisies soms veranderen of omwille van budgettaire beperkingen. Dit
- Een probleem dat ook speelt, zijn de leegstandheffingen voor gebouwen die om verschillende redenen niet op korte termijn verkoopbaar zijn. De heffing moet betaald worden terwijl er soms weinig medewerking is van overheden waaraan we die moeten betalen. De gemeenten spelen immers een belangrijke rol wanneer een gebouw niet verkocht geraakt door de SB-context. Dit komt vaak door de agenda's die verschillen. Voor ons is het prioritair om een gebouw zo snel mogelijk te verkopen (vanuit het statuut van de Regie der gebouwen gezien).

Toekomstmogelijkheden

De Regie doet al het mogelijke om

1. De termijn van de leegstand zo kort mogelijk te houden (zie als bijvoorbeeld : het initiatief om de voormalige rijkswachtlogementen te verkopen met overname van het woonrecht)
2. Gedurende de leegstand de waardevermindering te beperken door hetzij de gebouwen tijdelijk ter beschikking te stellen mits het betalen van een vergoeding (bovendien voordeel van inkomsten) en voor zover dat niet kan, het leegstandsbeheer en de leegstandsbescherming toe te vertrouwen aan organisaties die daarin gespecialiseerd zijn (voorbeeld : kaderovereenkomst met Interim Vastgoedbeheer)

CONCLUSIES

- Een studie van de Regie heeft aangetoond dat haar leegstandscijfers in vergelijking met de privaatmarkt en buitenlandse overheden, aan de lage kant zijn.
- Het tijdelijk in gebruik geven van haar leegstaande gebouwen of het onder leegstandsbescherming plaatsen – in afwachting van verkoop - wordt binnen de Regie meer en meer veralgemeend .
- De Regie probeert – in samenwerking met de Aankoopcomités - de termijn van haar verkoopprocedures zo kort mogelijk te houden door het optimaliseren van haar processen. De nakende regionalisering van de aankoopcomités vormt hier mogelijk een opportuniteit
- De Regie is voor de verkoop van haar gebouw gebonden aan wettelijke bepalingen waardoor ze moet verkopen aan de meestbiedende, behalve ingeval onteigening door een lagere overheid (wat gepaard gaat met termijnsverloop) en kan slechts ingeval uitzonderlijke omstandigheden op onderhandse wijze verkopen via de Ministerraad.

Informatiefiche Camelot

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 8 oktober 2013

Respondent: Yves Stevens, directeur Camelot Belgium

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Andere

- <http://be-nl.cameloteurope.com/>

BEDRIJFSCONTEXT

“Totaal leegstandbeheer: van antikraak tot permanente transformatie

Camelot levert Facility Management voor leegstaand vastgoed, gericht op het optimaal bewonen, beheren en benutten van uw leegstaand vastgoed. Doel van deze integrale aanpak is om uw leegstandsrisico's, zoals vandalisme, diefstal, kraak en verkrotting te minimaliseren en uw rendement te maximaliseren. Dat alles afgestemd op de verwachte duur van de leegstand en de toekomstige bestemming. Camelot biedt u kostenbesparende en klantgerichte oplossingen op maat door middel van:

Tijdelijk wonen

- Tijdelijke bewoning via bezetting ter bedde
- Pandinspectie & rapportage
- NEN-EN-ISO 9001: 2008 gecertificeerd
- Wijkbewoning bij renovatie of sloop
- Schoolbewoning, aanwezigheid tijdens vakanties

Tijdelijk werken

- Realisatie en beheer van creatieve broedplaatsen
- Maatschappelijke invulling voor leegstaand vastgoed
- Kweekvijver voor (startende) bedrijven
- Tijdelijke transformatie (tot 10 jaar)
- Startende bedrijven en creatievelingen
- Tijdelijk werken via bezetting ter bedde

Beheren & onderhouden

- Sleutelbeheer, dakonderhoud en facilitair beheer
- Inventariseren, ontruimen en schoonmaken
- Gericht op waardebehoud
- Energiebesparingscan
- Brandveiligheidscheck
- Onze technische dienst neemt al uw zorgen uit handen

Transformatie? Camelot adviseert en ontwikkelt

Of u nu een leegstaand pand te koop of te huur heeft staan of wacht op renovatie of sloop, elk object verdient een aanpak op maat. Wij hebben jarenlange ervaring in het samen met u opstellen van een leegstandbeheer- & ontwikkelingplan.

Ontwikkeling Camelot doelgroepen

Op basis van onze eigen jarenlange ervaring en kennis, aangevuld met een team van experts.

Welke oplossing past het beste bij uw strategie, uw pand en de doelgroep die u wilt huisvesten in uw pand? En wat is de (verwachte) periode van leegstand? Deze aspecten bepalen grotendeels of een bruikleenovereenkomst, Leegstandwetverhuur, tijdelijke verhuur of transformatie de beste (tijdelijke) oplossing is voor uw leegstand. Onze Adviseurs Leegstand komen graag bij u langs om de mogelijkheden van uw leegstaand vastgoed nader te onderzoeken en samen met u een leegstandbeheerplan of leegstandontwikkelingplan op te stellen” (<http://be-nl.cameloteurope.com/>).

LEEGSTAND	
Probleemdefinitie	
Leegstand komt in een heel divers patrimonium voor zowel in eigendom van de overheid, private personen en bedrijven. Het gaat dus om uiteenlopende types gaande van woningen en kantoren tot industriële panden en kastelen. Een veel voorkomende oorzaak van leegstand is de huidige economische realiteit: Bedrijven binden meer en meer in, in oppervlakte. Zelfs al is deze nog niet afgeschreven. Dit komt veelal door tal van nieuwe werkvormen zoals thuiswerk, automatisering (dus minder werknemers) en concentratie van productie. Dit zorgt automatisch voor leegstand. Daarnaast ontstaat leegstand ook door het verdwijnen van de invulling, al dan niet gekoppeld aan een economische oorzaak. Ook op de woningenmarkt zie je dat het economische aspect meespeelt. Voornamelijk villa's geraken niet verkocht aan de tarieven die eigenaars willen. Sommige kiezen uiteindelijk voor tijdelijk beheer in afwachting van een koper. Leegstand vormt een probleem omdat het een aantrekkingspool vormt voor tal van problemen: - Maatschappelijk (verloedering van het gebouw en op termijn de omgeving) - Crimineel (vb. cannabisplantages, druggebruik) - Economisch (verloedering van een gebouw betekent ook verlies van economische waarde. Leegstand kost dus geld, niet enkel in de vorm van de leegstandsheffing) Leegstand heeft ook enkele potenties. Vanuit de bedrijfsvisie bekeken, zijn deze voornamelijk maatschappelijk: Er is veel leegstand, maar er zijn ook veel mensen die ruimte nodig hebben. Velen kunnen niet meer terecht op de reguliere markt omdat de prijzen te hoog zijn. Tijdelijk invulling biedt dan een oplossing. Het is vandaag gewoon onverantwoord dat bijvoorbeeld in Brussel +- 1000m² vloeroppervlakte leeg staat terwijl nog zoveel mensen vragen naar ruimte.	
INVENTARISATIE	
Camelot is werkzaam in zes landen, heeft 6000 panden in beheer en 12000 mensen die erin vertoeven. Uiteraard weten we wanneer iets (in eigen beheer) leeg staat, maar we hebben geen dienst die gaat inventariseren. Waarom? Leegstand komt naar ons toe!	
MAATREGELEN	
Bedrijfsvisie	
Camelot biedt opdrachtgevers een faciliterende dienstverlening om de waarde van een leegstaand pand te bewaren. Gebruikers bieden we een tijdelijk onderkomen tegen een voordelig bedrag. Zij moeten het pand we onderhouden alsof het een eigen goed is. Het nadeel van tijdelijk gebruik/beheer is wel dat het slechts 'tijdelijk' is. Het kan dus zijn dat gebruikers het pand heel snel terug moeten verlaten (wat ook contractueel vastgelegd is). Wij zijn uiteraard niet actief op de huurmarkt.	
Samenwerking met publieke actoren	
Er wordt samengewerkt met publieke actoren. Vaak gaat het om structurele leegstand in steden waarvoor ondersteuning gevraagd wordt. Wat mogelijk is, wordt bekeken van stad tot stad. Een studentenstad heeft bijvoorbeeld bepaalde specifieke mogelijkheden. Om de discretie te bewaren geven we geen verdere info over klanten.	
Knelpunten en successen	
Het grootste probleem zijn de nutsvoorzieningen. Het is moeilijk om een evenwicht te voorzien tussen datgene wat we kunnen aanbieden en datgene wat tijdelijke gebruikers verwachten. Soms lopen ook de tijdelijke bewoners de kantjes eraf. Daarom hebben we een controlesysteem dat werkt met boetes en uitzettingen. Camelot biedt mensen	

immers een kans en ze moeten er dus verantwoordelijk mee om gaan. Tijdelijke invulling heeft ook een beperkte termijn. een gebouw kan bijvoorbeeld zes jaar leeg staan, maar dit wil niet zeggen dat dezelfde bewoners er zes jaar in mogen wonen. Hier zijn maximale termijnen voor vastgelegd. Tegelijkertijd is de definitie van 'tijdelijk' sterk verruimd. Vroeger kon je drie tot zes maand als tijdelijk aanzien, vandaag kan zelfs een termijn tot zes jaar nog als tijdelijk beschouwd worden. De huidige economische situatie maakt dat tijdelijk gebruik gewoon zeer voordelig is voor de tijdelijke gebruikers. Steeds meer mensen kunnen niets op de reguliere markt betalen. Dit heeft verschillende redenen. Bijvoorbeeld: twee kinderen die willen studeren en op kot moeten, kosten makkelijk €1000 per maand enkel al aan huurgelden. Niet veel mensen kunnen dit betalen. Steeds meer mensen leven in schrijnende toestanden, sommige hebben ook gewoon een eenmalige tegenslag gehad (bv. bedrijf failliet) en hierdoor schulden. Voordelige, maar wel tijdelijke, panden zijn voor hen een mogelijke oplossing.

Toekomst

We zijn momenteel bezig met het uitwerken van bouwwerfbewoning, dus het tijdelijk verblijf van bijvoorbeeld een koppel in een (al af) appartement in een gebouw. Dit geeft een veiligheidsgevoel aan het project. Ook al kunnen en mogen we in België niet als veiligheidsbedrijf optreden (in Nederland wel), heeft dit duidelijk impact. Goederen die nodig zijn voor de afwerking van het gebouw worden bijvoorbeeld veel minder gestolen van werven. Dat er gewoon iemand is, helpt dus al.

CONCLUSIES

Tijdelijk gebruik niet enkel positief voor eigenaar, ook voor gebruiker.

Informatiefiche Entrakt

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 17 september 2013

Respondent: Sophie Van den Bergh, Property Manager

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Andere

- www.Entrakt.be

BEDRIJFSCONTEXT

“Entrakt bvba werkt samen met institutionele vastgoedeigenaren en specialiseert zich in het beheer van grotere leegstaande panden.

Het doel is een leegstaand gebouw realistisch te benutten door voordelig woonruimte, kantoorruimte of atelierruimte via een flexibele overeenkomst ter beschikking te stellen aan mensen met een groot verantwoordelijkheidsgevoel.

Op deze manier is de eigenaar verzekerd van een goed beheer van zijn pand en krijgt een bewoner de kans om op een unieke locatie te wonen, kan de beginnende KMO'er geld investeren in andere belangrijke zaken of kan de kunstenaar zijn creativiteit ten volle benutten.

Ook de burens en de stadsdiensten worden op deze manier verlost van alle problemen die een leegstaand pand met zich meebrengt.

Wat biedt entrakt?

Voordelige en flexibele woon-, kantoor- of atelierruimte.

Waarom voordelig en flexibel? Er wordt een flexibele overeenkomst getekend, geen huurovereenkomst. Als compensatie voor het tijdelijke karakter van deze overeenkomst, kun je voordelig gebruik maken van een pand.

Woonruimte: voor een klein bedrag per maand kun je op unieke locaties wonen. Een pand beschikt altijd over water, elektriciteit en sanitair, is afsluitbaar en wind- en waterdicht.

Kantoorruimte: Hoe lager je kosten, hoe sneller je winst maakt. Sommige panden lenen zich uitstekend om je kantoor in onder te brengen. Een ideale formule voor marketeers, webdesigners en andere dienstenverstrekkers.

Atelierruimte: Creatieve geesten kunnen wel wat ruimte gebruiken. Mits concrete afspraken kunnen wij je die aanbieden.

Ben je momenteel niet geïnteresseerd in woon- kantoor- of atelieruimte, maar je bent handig en je beschikt over een BTW-nr of je bent een erkend bewakingsagent(e), stuur ons dan email met al je gegevens en je specialisatie” (www.Entrakt.be).

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

Entrakt houdt zich bezig met alle vormen van leegstand (woningen, bedrijven, winkels) zowel langdurig als tijdelijk. Het onderscheid tussen langdurig en tijdelijk is wel moeilijk te maken. Drie tot vier jaar is soms tijdelijke leegstand omwille van vergunningsproblemen, maar het kan ook langdurig zijn wanneer er gewoon niets rond een pand ondernomen wordt.

Leegstand heeft verschillende oorzaken en elk gebouw heeft een eigen verhaal. Soms wil een eigenaar verbouwen, maar wacht hij op goedkeuring, anderen kopen bedrijfspanden puur speculatief op. Winkelleegstand is dan weer een heel andere problematiek waar factoren zoals concurrentie en economische conjunctuur meespelen.

Vanuit de werkervaring van Entrakt situeert leegstand zich in heel België, maar de grote steden springen er opvallend uit. Mensen ‘vechten’ ook om deze ruimte.

Wanneer Entrakt gebouwen aanbiedt in de grote steden zijn ze opvallend meer in

trek dan deze in de periferie.

Hoewel leegstand eigenlijk negatief is, is het voor ons zeker positief omdat we dan onze projecten kunnen uitvoeren.

INVENTARISATIE

Er wordt geen inventaris bijgehouden van algemeen leegstaande panden, maar wel een databank met het vastgoed dat Entrakt in beheer heeft. Deze gegevens zijn beschikbaar voor klanten.

MAATREGELEN

Bedrijfsvisie

Entrakt voorziet tijdelijk gebruik, vaak tijdelijke herbestemmingen.

Samenwerking met publieke actoren

We werken voornamelijk met private partners, maar ook met steden en gemeenten. Dat laatste zou veel meer moeten gebeuren.

Knelpunten en successen

Projecten worden als positief ervaren, we kunnen mooie dingen doen. Heel wat kunstenaars die we tijdelijke een ruimte bieden wonnen al prijzen.

Moeilijkheden worden niet echt ondervonden. Soms zijn mensen wel bang voor het 'onbekende concept' dat we bieden. Meestal helpt toelichting om dit wantrouwen te doen verdwijnen.

Onze projecten zijn dan ook succesvol omdat:

- er een grote vraag is naar goedkope ruimte
- we de knowhow hebben waardoor we weten welke functie geschikt is voor welk gebouw.

Toekomst

We willen geen nieuwe instrumenten ontwikkelen, maar wel een betere en meer samenwerking met steden. Er is een enorme vraag naar ruimte, voornamelijk in de grote steden, maar het aanbod dat wij kunnen bieden komt hier lang niet aan tegemoet. Toch is er veel leegstand op te merken is als je door de steden wandelt. Onze projecten bieden hiervoor een oplossing.

CONCLUSIES

Meer en betere samenwerking met steden is aangewezen. Tijdelijke invullingen zijn een goede oplossing voor leegstand.

Informatiefiche FMT

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 18 september 2013

Respondent: Glenn Versieck, Algemeen directeur

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Andere

- www.fmt-be.com

BEDRIJFSCONTEXT

“FMT is een veelzijdige leegstandsbeheerder, die gespecialiseerd is in het tijdelijk beheer van leegstaand vastgoed, herstructureringsprojecten en omgevingsgebieden. Door de kennis en ervaring die wij in de afgelopen dertig jaar hebben opgedaan, kunnen wij u een compleet dienstverleningspakket aanbieden: gaande van advisering op het gebied van complexe leegstandskwesties tot de feitelijke uitvoering van het tijdelijk beheer. Daarnaast zorgen wij voor toezicht op en beveiliging van leegstaand onroerend goed.

Tijdelijke gebruikers

Wij beheren leegstaande panden – zowel bedrijfsonroerend goed als woningen – door er mensen te laten werken of wonen. Dit zijn zorgvuldig geselecteerde ondernemers, kunstenaars of bewoners die tijdelijk gebruik maken van de leegstaande ruimte. De aanwezigheid van deze tijdelijke gebruikers heeft een belangrijke preventieve werking. Daarnaast signaleren zij technische problemen en andere calamiteiten, die vervolgens snel kunnen worden verholpen. Ons leegstandsbeheer is maatwerk: zodra wij uw pand in beheer krijgen, initiëren wij een tijdelijke passende invulling. De representativiteit en de veiligheid van de ingebruikname van uw vastgoed zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Effectieve oplossing

Deze oplossing is effectief en betaalbaar. Het lege pand is een ideaal onderkomen voor een startende ondernemer, kunstenaar of bewoner. In ruil daarvoor passen zij op het pand. Het pand ziet er representatief uit, u als eigenaar van het pand heeft geen last van de negatieve gevolgen van leegstand en de tijdelijke gebruikers zijn blij met de ruimte. Hun aanwezigheid bevordert de levendigheid in en leefbaarheid van de omgeving.

Duidelijke afspraken

FMT maakt met zowel u als met de tijdelijke gebruiker duidelijke afspraken, zodat alle betrokkenen weten waar zij aan toe zijn. Dat doen we door middel van duidelijke contracten waarin de wederzijdse rechten en plichten vastgelegd worden. Door verschillende vaste contactmomenten zorgen wij ervoor dat wij alle gebruikers persoonlijk kennen en een goede verstandhouding met hen opbouwen. Op het moment dat een overeenkomst wordt beëindigd, proberen wij altijd een vervangende ruimte voor de tijdelijke gebruiker te vinden.

Succesvolle samenwerking

Onze aanpak is al jaren een succes. Veel tijdelijke gebruikers hebben via FMT in diverse panden gewerkt en gewoond. Opdrachtgevers zien ons als een prettig bedrijf om mee samen te werken – flexibel, vindingrijk en gericht op het leveren van maatwerk” (www.fmt-be.com).

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

FMT focust zich op tijdelijke leegstand, hoewel dit niet expliciet zo gedefinieerd is. Er zijn twee categorieën:

- Leegstand van gebouwen die geen nieuwe huurder vinden (gaat dan over

- eigendommen van institutionele beheerders, beleggers, overheden ...)
- Panden die kaderen in herbestemmingsprojecten en die leegstaan in afwachting van de nodige ontwerpen, vergunningen ...

Het 'tijdelijk' karakter van leegstand kan dus heel kort zijn, maar evengoed ook acht jaar duren.

Vanuit de werkervaring van FMT blijkt dat leegstand zich in heel België voor doet, maar hoofdzakelijk in de steden. Opmerkelijk is dat Gent wel net minder leegstand kent dan andere steden zoals Antwerpen en Luik.

De oorzaken van leegstand zijn heel divers. Bijvoorbeeld de problematiek om een huurder te vinden is een belangrijk element dat speelt bij overaanbod. Meer en meer kijken huurders naar de kwaliteit van een gebouw en dan voornamelijk de energiewaarden. Panden die ouder zijn dan 1980 vallen dan vaak uit de boot. Daarbij volgt dat wanneer één pand leeg komt te staan er de vreemde tendens optreedt dat andere panden in de buurt volgen. Dit is zo voor alle sectoren, dus zowel kantoren, winkels als woningen. Het lijkt alsof anderen denken 'oei, we moeten hier weg want het gaat hier slecht' waardoor buurten snel verloederen. Steden en gemeenten beginnen dit ook meer en meer als problematisch te aanzien en willen dan ook leegstand voorkomen (door onder meer tijdelijk gebruik).

Leegstand vormt dus een probleem omdat het zorgt voor nog meer leegstand.

Tegelijkertijd trekt het allerlei praktijken aan zoals krakers. Hierbij kan er wel een verschil gemaakt worden tussen de principiële krakers zoals deze vaak voorkomen in Nederland en de diegenen die kraken uit noodzaak. In België is er minder een probleem met die principiële krakers (hoewel ze wel in opkomst zijn), maar wel met krakers uit noodzaak.

Er zijn weinig voordelen aan leegstand. Uiteraard wel voor FMT, maar ook voor de steden. Leegstand vormt een potentie die toelaat om gebieden te herontwikkelen. Leegstand is eigenlijk de enige manier om dit toe te laten en herontwikkeling gebeurt vandaag eigenlijk heel slim. Het heffen van een leegstandstaks is uiteraard positief omdat deze wordt ingezet voor herontwikkeling.

INVENTARISATIE

Neen, er wordt geen inventarisatie in het bedrijf zelf gedaan. We gaan ook niet zelf op zoek naar cliënteel. Eigenaars komen zelf naar FMT. De mentaliteit is hierin zeker aan het veranderen daar er vroeger meer 'gebedeld' moest worden om panden terwijl eigenaars nu beseffen dat een tijdelijke invulling om diverse redenen positief is (pand wordt onderhouden, leegstandstaks vermijden ...)

Zelf gaan inventariseren is onbegonnen werk. Opvallend is dat het consulteren van de bestaande lijst bij de overheid ook geen oplossing is. Uit de lijst blijkt in de eerste plaats niet om welk type gebouw het gaat, maar ook niet wie de eigenaars zijn.

MAATREGELEN

Bedrijfsvisie

FMT houdt zich bezig met het tijdelijk invullen van panden. Het aangeboden pakket diensten komt uit Nederland, maar werd vertaald naar Vlaanderen waarbij ik een eigen aanpak/inbreng heb gehanteerd. In Nederland werd er bijvoorbeeld sterk ingezet op tijdelijke bewoning, maar dit is voor FMT-België grotendeels uitgeschakeld. We werken immers samen met makelaars en wanneer kandidaat kopers/huurders (voor permanente invulling) de panden bezoeken, komt het slecht over wanneer een kantoorgebouw wordt ingenomen door improvisatieappartementen waar de afwas van de dag ervoor nog staat en het bed niet is opgemaakt. Daarenboven heb ik ook niet het netwerk om tijdelijk wonen te realiseren.

De insteek van FMT-België was dan ook eerder 'kunst'. Vele jonge kunstenaars zijn op zoek naar een goedkope ruimte voor hun ateliers en dit willen we bieden. Voor

loodsen e.d. is deze invulling gemakkelijk daar ze snel omgevormd kunnen worden naar ateliers. Kantoren lenen zich hier minder toe waardoor ook jonge creatieve bedrijven aan bod komen, maar ook expositieruimte een plaats krijgt. Concreet trachten we tot een kruisbestuiving te komen. Jonge architecten werken bijvoorbeeld graag naast jonge kunstenaars en omgekeerd. Startende advocatenkantoren kom je dus niet tegen.

Voor de tijdelijke invulling houden we dus eigenlijk altijd rekening met de gebouw en wat een mogelijke geschikte invulling is.

Samenwerking met publieke actoren

/

Knelpunten en successen

De projecten ervaar ik als zeer positief. Voor de eigenaars zijn er veel voordelen omdat het pand bewaard wordt door er activiteit in te voorzien. Zo wordt het pand in goede staat gehouden (bv. lekken direct gemeld), maar worden ook krakers en dieven buiten gehouden.

Het concept van tijdelijke invulling door jonge creatievelingen werkt ook gewoon omdat deze mensen op zoek zijn naar een goedkope werkplek en voldoende flexibiliteit aan de dag willen leggen dat wanneer het pand verkocht wordt, ze binnen de vier weken vertrekken. Dit heeft voor hen ook voordelen omdat ze niet weten waar ze een jaar later gaan staan. Velen hebben immers exponentiële groeiverwachtingen naar personeel toe. Bovendien is het ook een uniek concept dat ze ook communiceren naar hun klanten. Het is leuk voor een startende onderneming om klanten uit te nodigen in een voormalige gevangenis (zoals net over de grens in Nederland) of in een oude kazerne.

Klanten zijn over het algemeen dus zéér positief. Er zijn er zelden die het concept niet goed vinden. Vaak zijn er ook leuke uitkomsten zoals de oude drukkerij in Luik waarvan de eigenaar aan de kunstenaars heeft gevraagd om een werk te maken dat geïntegreerd kan worden in het toekomstig bouwproject. Kunst is dan ook een maatschappelijk aanvaarde invulling, net zoals jonge creatieve bedrijven. Vaak nodigen we bij de start van het projecten ook bureaus uit en deze zijn altijd enthousiast. Ook omdat ze liever geen leegstaand gebouw met dichtgetimmerde ramen zien. Het is ook leuk voor steden en gemeenten dat wij ruimte bieden aan jonge kunstenaars. Elke stad heeft wel een academie waar jaarlijks mensen afstuderen, maar heeft geen ateliers waar ze terecht kunnen. Wij kunnen deze ruimte bieden.

Toekomst

Het is de bedoeling om een hele 'menukaart' op te stellen om tijdelijke leegstand aan te pakken. We willen geen 'parasitaire genietster' zijn van eigenaars van leegstaande panden, maar hen ook tools aanreiken waardoor hun pand verkocht geraakt. Het is de bedoeling dat we dus een pakket gaan aanbieden waardoor eigenaars hun pand kunnen optimaliseren. We willen op die manier hen een toegevoegde waarde brengen.

Er is ook nog heel veel te doen rond leegstand. Zeker wanneer je de wetgeving bekijkt van Nederland tegenover Vlaanderen is de achterstand merkbaar. Persoonlijk ben ik voorstander van de leegstandstaks en is het jammer dat sommige steden het niet doen omdat het een onpopulaire maatregel is. Maar het werkt wel, als mensen moeten betalen voor hun leegstaande gebouwen gaan ze nadenken om het toch terug een gebruik te geven. En als de verworven gelden dan (zoals de maatregel toch wordt toegelicht) gebruikt worden om te gaan herontwikkelen, dan is het een fantastisch initiatief. Maar ook daar zitten uitdagingen naar inventarisatie e.d. toe. Uit de contacten die ik heb met sommige gemeenten blijkt dat de middelen soms ontoereikend zijn om goed te gaan inventariseren. Tegelijkertijd weten ze ook

gewoon niet goed welke criteria ze moeten hanteren, hoeveel ze kunnen heffen en waarop de heffing dan berekend moet worden.

CONCLUSIES

Tijdelijk gebruik als positief, maatschappelijk aanvaard instrument om leegstandsgevolgen te voorkomen.

Informatiefiche Interim Vastgoedbeheer

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

Datum: 18 september 2013

Respondent: Victor Plattel, Zaakvoerder

Interviewer: Davy Sterkens: Universiteit Antwerpen

Andere

- www.vastgoedbeheer.com

BEDRIJFSCONTEXT

“Wij beheren leegstaand vastgoed voor onze opdrachtgevers om zo leegstandsrisico’s en waardevermindering van gebouwen tegen te gaan. Het risico op waardevermindering schuilt in:

- gebrekkig onderhoud;
- vandalisme;
- brandstichting;
- kraken;
- een onprettige sfeer in het gebouw;
- een negatieve indruk van de buurt.

Bovendien kan de gemeente de leegstand van een gebouw sanctioneren met een leegstandsbelasting en valt de premie van uw brandverzekering in veel gevallen hoger uit.

Wij helpen u graag de risico’s op waardevermindering en extra kosten voor uw leegstaande gebouw uit te sluiten.

Hoe ziet onze werkwijze eruit?

Onze aanpak is eenvoudig, doch grondig. In vijf stappen werken we met u naar een helder resultaat toe: kosteloos beheer van uw gebouw teneinde leegstandsrisico’s te voorkomen.

Stap 1: Gebouw bezoeken en maatwerkadvies

We bekijken altijd eerst samen met u het gebouw. Daarna ontvangt u snel een advies dat 100% maatwerk is. Afhankelijk van de situatie kan het beheer bijvoorbeeld een combinatie van woon-, werk- en opslagruimte zijn.

Stap 2: In beheer nemen van een gebouw en gebruiksklaar maken

Besluit u met ons in zee te gaan? Dan maken we uw gebouw eerst gebruiksklaar door basisvoorzieningen zoals water, elektra, en eventueel douche en keukengelegenheid te regelen. Ons uitgangspunt is om binnen vier dagen tijdelijke bewoners te plaatsen. Dreigt uw gebouw te worden gekraakt? Dan plaatsen we nog dezelfde dag tijdelijke bewoners.

Stap 3: Plaatsen betrouwbare tijdelijke gebruikers

We plaatsen tijdelijke bewoners, ondernemers of kunstenaars in uw gebouw. Zij krijgen uw gebouw tijdelijk in bruikleen. Wij sluiten hiervoor een bruikleenovereenkomst of bezettingsovereenkomst met hen. We beschikken over een groot bestand met kandidaten die we vooraf screenen. U kunt er dus zeker van zijn dat zij betrouwbaar zijn en het gebouw als goed huisvader zullen gebruiken. De tijdelijke bewoners leggen alle praktische vragen en eventuele problemen rechtstreeks aan ons voor.

Stap 4: Controleren gebouw en actie bij calamiteiten

Onze vastgoedbeheerders controleren regelmatig of uw gebouw ook echt in goede staat blijft. Zij hebben een goede band met de tijdelijke bewoners en gaan bij hen langs voor controlebezoeken. In geval van een calamiteit kunt u (en de bewoners) 24 uur per dag terecht bij onze storingsdienst. We komen dan onmiddellijk in actie. Daarnaast spreken we met u af hoe u hiervan op de hoogte gehouden wilt worden.

Stap 5: Gebouw binnen vier weken weer vrij

U kunt altijd binnen maximaal vier weken weer over uw gebouw beschikken. We maken hierover heldere afspraken met de tijdelijke gebruikers. Zij houden rekening met een wederzijdse opzegtermijn van drie weken en weten dat ze niet kunnen terugvallen op de huurbescherming" (www.vastgoedbeheer.com).

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

We houden ons bezig met zowel frictieleegstand als leegstand in functie van toekomstige herontwikkeling. Opdrachtgevers zijn private eigenaars, ontwikkelaars, semipublieke en publieke rechtspersonen ...

De oorzaak van leegstand hangt af van het type leegstand. Vaak speelt bij onze projecten de bureaucratie een rol, bijvoorbeeld het lang op zich laten wachten van toelating tot verkoop, vergunningen Grotere projecten kennen ook andere problemen zoals het NIMBY-effect.

Het werkingsgebied van Interim Vastgoedbeheer is heel België. Waar leegstand zich situeert, hangt sterk af van het type pand. Bijvoorbeeld in Sint-Niklaas is er een grote winkelleegstaand, Brussel kent veel leegstaande kantoorruimte terwijl leegstaande woonhuizen zich voornamelijk in de buitengebieden manifesteren. Woning leegstand is moeilijk te bestrijden, dat heeft ook te maken met een bepaald beleid. Wonen zijn meestal in eigendom van particulieren en dat maakt het moeilijk. Dit komt veel sterker naar voor in Nederland waar heel wat gebieden een inwonersdaling kennen. Als mensen ergens niet meer willen wonen, is het moeilijk om het gebied terug aantrekkelijk te maken.

Een andere soort leegstand, is leegstand van sociale huisvesting. Deze hebben natuurlijk steeds een bepaalde frictieleegstand, maar ook leegstand naar schaalvoordeel toe. Voornamelijk om bijvoorbeeld een hele straat te kunnen renovatie/herontwikkelen. Dit is dus vaak een soort van uitdovingsbeleid dat gevoerd wordt.

Leegstand vormt altijd een probleem. Het is niet echt positief, maar je kan er natuurlijk altijd een positieve draai aan geven. Bijvoorbeeld wat wij doen op vlak van maatschappelijk en sociaal aanvaarde tijdelijke invullingen.

INVENTARISATIE

Er wordt geen inventaris opgemaakt

MAATREGELEN

Bedrijfsvisie

De insteek van Interim Vastgoedbeheer is een gebruik in een pand brengen waardoor leegstandsrisico's worden vermeden.

Tijdelijke invulling gebeurt in alle types panden gaande van kastelen en fabrieken tot scholen en woonhuizen. De tijdelijke invulling varieert tussen bewoningen, kunstenaarsateliers en startende ondernemingen (web designers, grafisch ontwerpers,...) die dus ruimte kunnen huren voor weinig geld. Daarnaast is er ook samenwerking met publieke veiligheidsdiensten die leegstaande panden gebruiken voor oefeningen.

Samenwerking met publieke actoren

Wanneer het gaat over overheden, werken we samen met de Regie der Gebouwen de Stad Gent (zijn klanten nvdr.). Deze samenwerking verloopt goed, hoewel het een andere manier van samenwerking is dan met private partijen. Bijvoorbeeld wanneer er een lek is in het dak, dan stellen we aan private klanten voor om een dakwerker te bellen en de factuur aan hen te bezorgen. Bij de overheid, die de wet op de overheidsopdrachten moet volgen, kan datzelfde probleem voor een hele administratieve rompslomp zorgen. Bovendien merken we dat het ook moeilijk is

i.v.m. beschikbare budgetten.

Knelpunten en successen

Soms kan er niet tot tijdelijke invulling gekomen worden. Er is steeds een prospectietraject met voorstel tot een bepaalde tijdelijke invulling en soms zien de eigenaars dat niet zitten. Voornamelijk gebeurt dit in de situatie dat de eigenaar de leegstandstaks wil vermijden. Dat kan lang niet altijd met een tijdelijke invulling. Bijvoorbeeld een kantoorgebouw moet voor minstens 50% in overeenstemming met bestemming zijn ingevuld, wanneer er vier kunstenaars in worden ondergebracht, is die voorwaarde niet voldaan.

Een ander probleem waarop een traject vaak stopt, is de vrijstelling onroerende voorheffing. Een pand mag dan immers geen opbrengst hebben voor de eigenaar. Wij voorzien een tegemoetkoming voor nutsvoorzieningen aan de eigenaars, die eigenlijk nog te weinig is om een reëel verbruik te bekostigen. Toch wordt het aanzien door steden en gemeenten als een opbrengst.

Daar naast zijn er nog specifiek enkele problemen bij gemeenten.. Soms is men enkel bezig met de bestemming van het pand en of de tijdelijke invulling daar wel mee overeenstemt. Hoewel dit geschil wel steeds opgelost wordt, vind ik het vreemd dat men de vermindering van leegstandsproblematiek hierbij van ondergeschikt belang lijkt te zien. Dit fenomeen is echt opmerkelijk tegenover andere landen waar het concept van tijdelijke invulling gebruikt wordt. In Nederland, Groot Brittannië ... zijn daar absoluut geen problemen mee.

Een andere probleem dat ik zie is de leegstandsheffing. Ik heb de indruk dat sommige gemeenten deze eerder gebruiken om extra belastingen te verkrijgen dan wel om leegstand tegen te gaan.

Er zijn zo nog diverse tools en constructies aanwezig die volgens mij allemaal ontoereikend zijn. In het Brussels hoofdstedelijk gewest maken ze bijvoorbeeld een vermoedenslijst op van leegstand a.d.h.v. gegevens van nutsmaatschappijen. In Vlaanderen gebeurt dat dan weer door steden en gemeenten op een niet altijd even efficiënte manier. Ten slotte merk ik ook enkele rare zaken op. Zo mag er geen samenwerking zijn tussen ons en de sociale huisvestingsmaatschappijen. De vraag is afgewezen door de inspectie RWO zonder dat er een duidelijke reden werd opgegeven. Dit zorgt voor een situatie waar er een aanzienlijk percentage van de sociale woningvoorraad van het SHM leegstaat (renovatie nodig) omwille van een aanslepend dossier bij de stad en bij de VMSW. Het doel van de SHM is uiteraard om die woningen te renoveren en terug op de markt te brengen. Door het aanslepen van het dossier gebeurt dit niet en staan ze dus leeg, tegelijkertijd heft de stad nu ook een leegstandstaks (terwijl ze zelf een reden is van de langdurige leegstand) en werd het onmogelijk gemaakt voor de SHM om met ons samen te werken en een tijdelijke invulling te voorzien. Dit heeft vervolgens ook een impact op de financiën van de SHM want er zijn geen inkomsten van de leegstaande panden én daarenboven moet er de leegstandstaks betaald worden die dus een hap is uit het werkingsbudget.

Tijdelijk gebruik is toch vooral erg succesvol, voornamelijk omdat er een goed contact opgebouwd en behouden wordt met de mensen die het pand betrekken. Dat is niet iets wat zich beperkt tot de kantooruren, maar ook 's avonds. Het belangrijkste is dat het hele concept duidelijk is voor alle partijen, ook diegene die tijdelijk een pand betrekken. Vaak krijg ik de vraag 'hoe weet je zeker dat de mensen terug willen vertrekken?' Omwille van de goede verstandhouding en een samenwerking waarbij vanaf het begin alles duidelijk is. Eigenlijk is de basisgedachte het commerciële 'Win-Win-Win'. Er moet een winsituatie zijn voor de eigenaar van het pand, voor ons (de firma) en voor de tijdelijke gebruiker. Daarbij moet je in het oog houden dat zo een tijdelijk gebruik leuk is zolang het duurt, maar dat het toch de bedoeling is dat er tot

een definitieve herbestemming (activatie) wordt gekomen.

Toekomst

Er zijn geen denkprocessen lopende. De huidige werking en projecten werken. Wel werd er al eens nagedacht over andere vormen van tijdelijk gebruik, maar er waren steeds onoplosbare problemen. Bijvoorbeeld: leegstand in winkelstraten. De leegstaande panden kunnen gebruikt worden als pop-up shop van startende ondernemingen. Hier treedt wel de vraag op of dit nog wel fair is tegenover andere ondernemingen in de buurt. Zij betalen immers hoge huren terwijl een startende ontwerper bijna niets betaalt. Het concurrentievermogen van de gevestigde zaken gaat zo achteruit.

CONCLUSIES

Tijdelijk gebruik is een positief instrument, maar botst nog te vaak op bureaucratische problemen.

Informatiefiche Jones Lang LaSalle

BASISGEGEVENS

Telefonisch interview

/

Andere

- Ingevulde vragenlijst door: Ralph Schellen, National director JLL, 16 oktober 2013
- <http://www.joneslanglasalle.be/Belgium/NL-NL/Pages/Dutch.aspx>

BEDRIJFSCONTEXT

"Jones Lang LaSalle voorziet beleggers, eigenaren en gebruikers van kantoor- bedrijfs- en winkelruimte van een brede range aan geïntegreerde vastgoedsservices.

Services

- Agency Leasing
- Corporate Capital Markets
- Corporate Finance
- Corporate Solutions
- Development & Asset Strategy
- Facilities Management
- Investment Management
- Investment Sales & Acquisitions
- Lease Advisory
- Project & Development Services
- Property and Asset Management
- Research
- Strategic Consulting
- Sustainability
- Tenant Representation
- Valuation Advisory
- Value Recovery Services

Sectors

- Hotels
- Industrial & Logistics
- Offices
- Retail" (<http://www.joneslanglasalle.be/Belgium/NL-NL/Pages/Dutch.aspx>).

LEEGSTAND

Probleemdefinitie

JLL is o.a. werkzaam in kantorenmarkt. Leegstand bij kantoren ontstaat o.a. door de economische crisis, niet aangepaste ruimten, ruimtelijke versnippering, te kleine plateaus en te weinig parkeergelegenheid. Het meest leegstandsgevoelig zijn oudere gebouwen zonder natuurlijk daglicht in alle ruimten.

Kantorenleegstand gaat een probleem vormen wanneer de totale leegstand van de kantooroppervlakte boven de 12% is, vandaag bevindt het cijfer zich er net onder. Concrete cijfers, eerste kwartaal 2013 (Jones Lang LaSalle (2013). *Mixed Signals on the property markets. On.point. Flanders Property Market Report.*

[<http://www.joneslanglasalle.be/ResearchLevel1/JLL-ONPOINT%20-%20FLANDERS%20Report.pdf>].):

- Antwerpen: 12,1%
- Mechelen: 11,3%
- Gent: 4,3%
- Leuven: 11,0%

Leegstand is positief in zoverre het herverhuur, verkoop en herontwikkeling mogelijk

maakt.
INVENTARISATIE
De Research afdeling houdt al meer dan 20 jaar een inventaris bij. Deze wordt verwerkt en in de vorm van een rapport met algemene cijfers per stad beschikbaar gesteld op de website. Bij het inventariseren wordt volgende definitie gehanteerd: <i>“Vacancy represents completed floorspace offered on the open market for leasing or sale, vacant for <u>immediate</u> occupation on the survey date. It includes all vacant accommodation inclusive sub-letting space irrespective of the quality of office space or the terms on which it is offered. Vacancy excludes “obsolete” or “mothballed” office property, i.e. floorspace held vacant and not being offered for letting, usually pending redevelopment or major refurbishment.”</i> Elk trimester wordt de databank geüpdatet, de foutmarge van de databank is ongeveer 5%. De databank is intern en enkel toegankelijk op vraag voor klanten. Het is onze knowhow en marktkennis. De databank moet dus ook niet toegankelijker zijn.
MAATREGELEN
Bedrijfsvisie
Om leegstaande kantoorruimten te activeren worden bepaalde maatregelen genomen: renovaties, commerciële acties, mailing, websites, te huur borden op het gebouw ... Vaak dient de inventaris als basis om bepaalde maatregelen te nemen om de ruimte te gaan activeren. Daarnaast adviseert en verkoopt JLL aan promotoren die gaan herbestemmen.
Samenwerking met publieke actoren
/
Knelpunten en successen
Niet elk gebouw dat we willen afstoten kan herbestemd worden omwille van de ligging, structuur, financiering. Wanneer die factoren wel goed zitten zijn projecten meestal succesvol.
Toekomst
/
CONCLUSIES
JLL monitort kantoorleegstand in grootste Vlaamse steden met als primair doel marktkennis te vergaren.

Bijlage 3 Synopsis

Onderstaand lijst biedt een overzicht van verschillende interessante informatiebronnen en databanken ter verdieping van de problematiek. Deze zijn bijkomend aan de documenten en wetgeving opgelijst in de bibliografie en reeds besproken doorheen het onderzoeksrapport.

Omgaan met leegstand

Boeken en andere publicaties

Bergevoet, T. & van Tuijl, M. (2013). *De flexibele stad. Oplossingen voor leegstand en krimp*. Rotterdam: Nai010 Uitgevers.



“De ruimtelijke ordening in Nederland is vastgelopen. De enorme hoeveelheid braakliggende bouwgrond en leegstaand vastgoed zijn symptomen van deze stagnatie. In dit boek wordt een nieuwe, flexibele ontwikkelwijze gepresenteerd die oplossingen biedt voor de uitdagingen van nu. Centraal hierbij staan de transformatie van de bestaande stad, de invloed van de gebruiker en de omgang met onvoorspelbaarheid. De auteurs beschrijven op toegankelijke wijze 36 procesmatige, juridische, financiële en ruimtelijke instrumenten waarmee deze ontwikkelwijze tot nieuwe resultaten kan leiden. Aan de hand van ruim vijftig gerealiseerde projecten tonen zij vervolgens hoe de flexibele stad eruit kan zien. De flexibele stad is een must voor iedereen die actief is in de bouwkolom en die wil weten hoe het nu verder moet met ruimtelijke ontwikkeling en bouwen in Nederland: van vastgoedmanagers tot ontwerpers en van beleidsmakers tot gebruikers. Tom Bergevoet en Maarten van Tuijl werken binnen bureau temp.architecture aan architectuur, stedenbouw en onderzoek gericht op stedelijke transformaties” (Bergevoet & van Tuijl, 2013).

Le Roy, M. & Vandekerckhove, B. (2009). *Werknota: pistes voor de meting van leegstand in Vlaanderen*. Brussel: z.u. [https://steunpuntwonen.be/Documenten/Publicaties_steunpunt_ruimte_en_wonen_2007-2011/2009/2009-09-nota-leegstand-rap.pdf].



Werknota van het onderzoek verricht binnen het Steunpunt Ruimte en Wonen inzake tekortkomingen in de kennis van de Vlaamse woningmarkt. Het onderzoek ging mogelijke pistes na voor de kwantificeren van leegstaande en niet-officieel bewoonde woningen in Vlaanderen.



Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2011). *Handreiking Leegstand te lijf. Handvatten voor langetermijnstrategie* (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). [<http://www.vng.nl/files/vng/publicaties/2012/leegstandtelijf.pdf>].

Handreiking voor Nederlandse gemeenten om alle leegstandsvormen, uitgezonderd wonen, ‘te lijf’ te gaan. Het

document biedt handvaten om tot een oplossing te komen op niveau van de stedelijke leegstandsvisie en –beleid.

Databanken en interessante websites

<http://vacantpropertyresearch.com/category/planning/>



Onderzoeksinitiatief van 'Metropolitan Institute at Virginia Tech'. Een platform dat relevante rapporten en artikels verzamelt over regeneratie, buurtherwaardering, activeren van leegstand ... Het tracht bij te dragen aan de ontwikkeling van een sterkere interdisciplinaire wetenschappelijke basis voor beleidsverandering.

Herbestemming

Boeken en andere publicaties

Jeanne Dekkers Architectuur en Camerlinck Steenwegen ontwerpbureau (2012). *Nieuw licht op leegstand. Ontwerpend onderzoek naar de transformatie & stedenbouwkundige potentie van (structureel) leegstaande kantoren in Nederland en België*. Delft: Jeanne Dekkers Architectuur en Camerlinck Steenwegen ontwerpbureau. [<http://issuu.com/s-m-l/docs/sfa-20aug2012-pages>].



“Onderwerp van deze studie is een ontwerpend onderzoek naar de transformatie van (structureel) leegstaande kantoren. De doelgroep is de grijze kantoormassa, waarvoor het tot nu toe zeer lastig is gebleken oplossingen te vinden. Er zijn vier steden geselecteerd: Amsterdam, Eindhoven, Antwerpen en Brussel. In elke stad zijn 4 tot 5 cases behandeld.

Door middel van een ontwerpend onderzoek is per case een conceptmodel ontwikkeld. Centraal hierbij stond de ontwikkeling van nieuwe programma's gerelateerd aan een duurzame toekomst. Gaandeweg werd duidelijk dat niet alleen de technische parameters van een gebouw bepalend zijn voor de definitie van een programma, maar voornamelijk de potenties van de context.” (Jeanne Dekkers Architectuur en Camerlink Steenwegen ontwerpbureau, 2012).

Remoy, H. & van der Voordt, T. (2011). *Zorg voor Leegstand. Herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties*. Amsterdam/Delft: BNA & Technische Universiteit Delft.

[http://www.bna.nl/fileadmin/user_upload/BNA_Onderzoek/Webpublicaties/Rapport_Zorg_voor_leegstand_web-print.pdf].



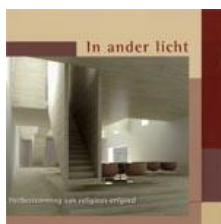
Onderzoek naar de herbestemming van kantoorgebouwen voor zorghuisvesting. Het omvatte de ontwikkeling van een checklist waarmee nagegaan kan worden of een herbestemming functioneel en technisch haalbaar is.

Bergvelt, D. & van Rossum, H. (2013). *Een tweede leven: de bijzondere praktijk van zorg en herbestemmen*. Utrecht: Aedes-ActiZ Kenniscentrum Wonen-Zorg (i.s.m. Architectuur Lokaal).



Het boek bundelt inzichten over herbestemming van vastgoed in de zorg. Het biedt onder meer een overzicht van alle fasen tussen het eerste idee en het uiteindelijk gebruik en bijhorende richtlijnen.

Vlaamse overheid (2009). *In ander licht / Herbestemming van religieus erfgoed*. Brussel: Vlaamse overheid, Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed.



“Deze publicatie bevat 27 voorbeelden uit Vlaanderen en kwam tot stand dank zij de werkgroep “Herbestemming kerken 2004-2006” die bestond uit verschillende personen die werkzaam zijn binnen de Vlaamse Overheid, de voormalige Afdeling Monumenten en Landschappen. Het is een vervolg op een tweedaagse studiedag die in 2008 werd georganiseerd” (Vlaamse overheid, 2009).

Databanken en interessante websites

<http://www.kennisbankherbestemming.nu/>



De kennis- en projectenbank Herbestemming is een initiatief van de Nationale Agenda Herbestemming. Zij stelt kennis en informatie over herbestemming beschikbaar ter inspiratie en ondersteuning van de herbestemmingspraktijk.



<http://crkc.be/praktijkvoorbeelden>

Databank met inspirerende praktijkvoorbeelden inzake herbestemming en nevenbestemming van parochiekerken

<http://www.databankwonenzorg.nl/dossiers/herbestemmen>



Informatie over herbestemmen naar verschillende zorgvormen (voorbeelden, artikels, onderzoek, boeken)

www.complexestadsprojecten.be

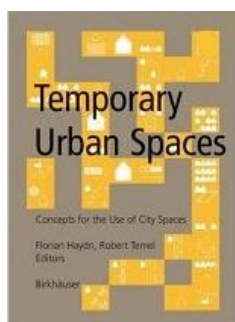


Kennisplatform van de Interlokale vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden waarop knowhow van de dertien centrumsteden gebundeld werd inzake complexe stadsprojecten.

Tijdelijk gebruik

Boeken en andere publicaties

Haydn, F. & Temel, R. (2006). Temporary Urban Spaces. Concepts for the Use of City Spaces. Basel-Boston-Berlin: Birkhäuser



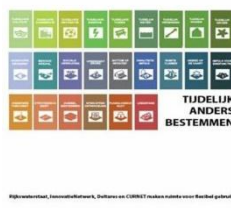
"The subject of this book is the use of temporary space, especially in an urban context. With ten essays by experts and documentation of 35 sample projects demonstrating different aspects of temporary uses in the city, the book provides an overview of current events in Europe and the United States." (Haydn & Temel)

De Boer, R. (2013). Inspiratiewaaijer tijdelijk ruimtegebruik. [<http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Nieuwsbrief/Documents/2013/Inspiratiewaaijer%20tijdelijk%20gebruik.pdf>].



Inspirerend document dat de kansen voor tijdelijk beschikbare gronden wil aantonen. Omvat voorbeelden voor verschillende types van tijdelijk gebruik.

D.EFAC.TO stedenbouw (z.d.). Tijdelijk anders bestemmen. [<http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Nieuwsbrief/Documents/2013/tijdelijk%20anders%20bestemmen.pdf>].



Inspiratiebrochure dat voorbeelden omvat van gebieden waar ruimte werd gemaakt voor tijdelijk gebruik. Opgemaakt op initiatief van Rijkswaterstaat, InnovatieNetwerk, Deltares en CURNET.

Databanken en interessante websites

<http://windowdressing.nl/>



Windowdressing als alternatief voor tijdelijk gebruik. Unieke 'urban landscapes' zorgen ervoor dat mensen een impressie krijgen van het pand of de plek in gebruik. Het principe kan toegepast worden op etalages, woningen en zelfs op schuttingen rond bouwterreinen

http://www.stimuleringsfonds.nl/nl/fondsinitiatieven/themadossiers/dossier_%235_tijdelijkheid



Themadossier 'tijdelijkheid' dat initiatieven en gesubsidieerde projecten samenbrengt die kaderen in de ontwikkeling van strategieën en tijdelijke invullingen voor leegstaande gebouwen en terreinen.

De Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden

Boudry Linda

Serroen Frederik

Vertegenwoordigers in de stuurgroep

David Olivier, Stad Aalst

Uyttendaele Annelies, Stad Aalst

Verhaert Isabelle, Stad Antwerpen

Michiel Dirk, Stad Brugge

Leonard Marc, Stad Brugge

Westhovens Cindy, Stad Genk

Cooninx Hanne, Stad Genk

Vermandere Irmine, Stad Gent

Byloos Ruth, Stad Hasselt

Tanghe Peter, Stad Kortrijk

Coeman Marjan, Stad Kortrijk

Charlier Veronique, Stad Leuven

Costermans Veerle, Stad Mechelen

Van Steen Caroline, Stad Mechelen

Jonckheere Peter, Stad Oostende

Ongenae Lieve, Stad Oostende

De Witte Bart, Stad Roeselare

Bauwens Stefaan, Stad Sint-Niklaas

Huysmans Bart, Stad Turnhout

Englebert Caroline, VGC

Buijs Xavier, VVSG

Tubex Stefaan, Vlaamse Overheid/Team Stedenbeleid

