

Technische fiche VVSG-Memorandum 2024

Leegstaande bedrijfspanden

Betrokken centrale overheid/overheden	Vlaamse overheid
Samenvatting	De al langer aangekondigde hervorming van het decreet leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten moet een kader bieden dat een performante leegstandsaanpak mogelijk maakt. Gemeenten rekenen daarbij op Vlaanderen, via o.m. een modern gegevensuitwisselingsplatform en blijvende (technische en juridische) ondersteuning. Dit leegstandsbeleid focust bovendien meer op het behoud van ruimte voor bedrijvigheid.
VVSG-voorstellen	<p>Gemeenten die (pro)actief en structureel leegstand willen aanpakken, moeten rekening houden met verschillende regelgevende kaders, zoals het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten van 19 april 1995. In de praktijk botsen ze hierbij op heel wat uitdagingen, die goed gedocumenteerd zijn in een evaluatie uit 2017 (Idea Consult en Atelier Romain) en een interbestuurlijke audit uit 2021 (Audit Vlaanderen), zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • omslachtige en verouderde procedures; • beperkte interactie tussen de betrokken overheden en beperkte ondersteuning van lokale besturen door de Vlaamse overheid; • afwezigheid van een gedeeld en geïntegreerd digitaal dossierbeheer; • onvolkomen detectie en registratie van bedrijfsruimten; • beperkte transparantie (o.a. over de inventaris); • beperkte impact met niet noodzakelijk een vrijwaring van de open ruimte, maar wel een nettoverlies aan ruimte voor bedrijvigheid, ... • te weinig complementariteit en synergie met de regelgeving en het instrumentarium over leegstaande gebouwen (Codex Wonen) <p>Vandaag willen gemeenten werken aan een meer duurzaam ruimtegebruik, inclusief een volwaardige leegstandsaanpak. Daarnaast zijn er gemeenten die te weinig inspanningen kunnen leveren op dit vlak. Met een aanpassing van het</p>

	<p>Vlaamse beleid kunnen beide uitdagingen aangepakt worden. De doelstellingen daarbij zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemeenten beter ondersteunen bij het voeren van een leegstandsbeleid in brede zin; • een efficiëntere en effectievere uitvoering van dit decreet mogelijk maken; • meer focus krijgen op de doelstellingen ‘voldoende ruimte voor bedrijvigheid’ en ‘het juiste bedrijf op de juiste locatie’. <p>Deze hervorming zit op verschillende niveaus en is niet beperkt tot een loutere aanpassing van enkele decretale bepalingen.</p> <p>Nieuwe beleidsvisie en heroverweging van doelstellingen</p> <p>De huidige doelstellingen worden het best geactualiseerd in functie van de acute ruimteschaarste en de blijvende nood aan ruimte voor bedrijvigheid. Geschikte ruimte voor bedrijvigheid (zowel in verweven locaties als voor niet-verweefbare bedrijvigheid) moet hiervoor maximaal behouden blijven. De subsidieregeling kan hierop sturen, door deze vooral te richten op verweving van functies en herontwikkeling van de economische functie.</p> <p>Daarnaast is het aangewezen om op integrale wijze te kijken naar de leegstands aanpak van alle economische ruimtes (percelen en panden), ook over de grenzen van dit decretale kader. Alleen zo kunnen gemeenten maximaal ondersteund worden in hun leegstandsbeleid en het streven naar een optimale benutting van de beschikbare ruimte.</p> <p>Regelgeving</p> <p>De hervorming moet zich vooral richten op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • administratieve vereenvoudiging en digitalisering; • afstemming van de verschillende procedures voor inventarisatie en registratie (incl. toevoegingen en aanpassingen n.a.v. rechterlijke beslissingen), heffing, schrapping en subsidiëring; • een omslag in de interactie tussen de betrokken Vlaamse en gemeentelijke overheidsdiensten met een: <ul style="list-style-type: none"> ○ duidelijke taakverdeling tussen de verschillende overheden, bv. op het vlak van detectie en inventarisatie; ○ betere gegevensuitwisseling via performante instrumenten die maximaal afgestemd worden met Wonen Vlaanderen (leegstaande gebouwen) zodat er een beter en vollediger zicht komt op alle leegstaande bedrijfsruimten, ongeacht de grootte;
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ○ investeringen in de capaciteit bij Vlaamse en lokale overheidsdiensten, incl. een aangehouden juridische en procedurele ondersteuning van de gemeenten <p>Elke eventuele bijkomende werklast voor gemeenten wordt maximaal gecompenseerd en verzacht door een blijvende ondersteuning vanuit Vlaanderen.</p> <p>Digitalisering</p> <p>Vlaanderen moet investeren in een real-time dataplatform dat alle leegstaande bedrijfsruimten, ongeacht hun grootte, capteert. Zo wordt een integrale benadering van de bredere leegstandsproblematiek door gemeenten mogelijk. Daarom is ook een koppeling aan een GIS-laag wenselijk, net als een link met het omgevingsloket.</p> <p>De procedures voor de leegstaande bedrijfsruimten moeten worden geïntegreerd en vereenvoudigd. Het platform moet een maximale uitwisseling van informatie toelaten voor alle betrokken actoren en meer transparantie opleveren voor eigenaars en potentiële investeerders. Daardoor kan er een beter beeld gevormd worden van de verschillende gevallen, zoals de problematische leegstand, de dossiers in uitvoering (die nog niet ingevuld zijn) en de ‘administratieve dossiers’ (die i.f.v. een subsidieaanvraag op de lijst zijn gekomen).</p> <p>Flankerende maatregelen</p> <p>Vlaanderen moet blijven investeren in het onderhoud van het data-uitwisselingsplatform en het gebruik ervan faciliteren. Zeker bij een verdere decentralisering van taken (detectie, inventarisatie) is het nodig dat Vlaanderen de gemeenten juridische ondersteuning biedt en alle mogelijke informatie deelt via een kruising van beschikbare databanken. Zo wordt de opmaak van de vermoedenslijst maximaal ontzorgd. Daarnaast moet ook de samenhang met andere regelgeving, maatregelen en initiatieven verbeterd worden, zoals de leegstaande gebouwen (Codex Wonen) en diverse VLAIO-initiatieven (bv. brownfieldconvenants, verwevingsprojecten, subsidies m.b.t. bedrijfshuisvesting).</p>
<p>VVSG- contactpersoon</p>	<p>bart.palmaers@vvsg.be</p>