Ruimte voor bedrijvigheid – standpunt VVSG

1. Samenvatting

Context en aanleiding

De algemene ruimteschaarste en de nood aan ruimte voor bedrijvigheid clashen hard. Daarom is het van essentieel belang dat er een doordacht ruimtelijk-economisch beleid wordt gevoerd op alle beleidsniveaus, ook het lokale. Dat gebeurt best aan de hand van volgende leidende principes: het juiste bedrijf op de juiste plaats, een intensief en duurzaam gebruik van de beperkte ruimte en bedrijvigheid als motor voor tewerkstelling en welvaart.

Vandaag is er sprake van een momentum met een Europees beleid dat inzet op economische competitiviteit (Draghi-rapport) en een Vlaams beleid dat de nadruk legt op het ruimtelijk-economische (o.m. het Actieplan Ruimte voor Bedrijvigheid dat nu in uitvoering is en de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen).

Doelstellingen

In deze context is er sprake van een nood aan enerzijds een duidelijkere stellingname namens lokale besturen t.a.v. alle andere betrokken actoren en anderzijds bewustmaking van de lokale besturen.

- We willen de stem van de lokale besturen sterker laten wegen op het **Vlaams ruimtelijk-economisch beleid**, met het oog op een optimale beschikbaarheid en invulling van ruimte voor bedrijvigheid.
- Tegelijkertijd willen we **gemeenten** sensibiliseren over de noodzaak van een ruimtelijk-economisch beleid en het belang van ruimte voor bedrijvigheid. Aansluitend willen we vanuit de VVSG de gemeenten stimuleren en ondersteunen om hier sterker op in te zetten.
- Tot slot is het wenselijk dat er – intern – een sterkere wisselwerking ontstaat tussen de **VVSG**-bestuursorganen en het technisch overleg binnen onder meer de Overlegtafel Bedrijfshuisvesting. In dat kader intensiveren we ook de samenwerking met VLINTER.

VVSG vzw • Bischoffsheimlaan 1-8 • 1000 Brussel • T +32 2 211 55 00
BIC GKCCBEBB • IBAN BE10 0910 1156 9604 • RPR Brussel BE 0451 857 573
info@vvsg.be • www.vvsg.be

2. Nood aan ruimte? Nood aan ruimte!

2.1 Waarom?

Voor elke gemeente is het essentieel om **bedrijvigheid** te faciliteren op het eigen grondgebied of – ruimer – in de eigen regio. Deze bedrijvigheid zorgt immers voor economische welvaart en de creatie van werkgelegenheid. Daarnaast vormt deze ook mee de basis van de noodzakelijke gemeentelijke inkomsten en draagt ze bovendien ook bij tot de bredere belevingswaarde van een gemeente. Op bovenlokaal niveau is het bovendien van belang om voldoende strategische onafhankelijkheid te realiseren voor cruciale bedrijfstakken: van energievoorziening tot de maakindustrie.

2.2 Bestaande ruimte onder druk

Deze bedrijvigheid vergt ruimte, in een regio waar ruimte net schaars is. Daardoor staat ook ‘paars’ **systematisch onder druk**. Het verlies aan paarse ruimte is deels het gevolg van bestemmingswijzigingen om aan andere – eveneens relevante – ruimtevragen te kunnen voldoen.

Evengoed staat de bestaande ruimte voor bedrijvigheid onder druk door de vele **bijkomende opgaven** op diezelfde ruimte: groenblauwe dooradering, energietransitie (infrastructuur, opwekking, opslag, elektromobiliteit, …), het voorzien van buffers en verplichte afstandsregelingen (water, veiligheid, …), erfgoed, verweving met andere functies, … Samen met de vele conflicterende regelgeving (bv. afstandsregels en het verweven van wonen en economie) leidt dit tot een groot nettoverlies aan voor economie bestemde ruimte en beschikbaar ontwikkelingspotentieel.

Verder botsen overheden ook op verschillende **historische fouten en evoluties** bij het concreet invullen van de ruimte voor bedrijvigheid. In de praktijk is een aanzienlijk areaal aan (theoretische) bedrijfsruimte ingevuld door andere functies: van recreatie, wonen, landbouw en detailhandel (o.a. op aantrekkelijke zichtlocaties aan de rand van bedrijventerreinen), over ruimte voor energieopwekking en -opslag, tot niet-hinderlijke bedrijvigheid en (louter) opslag in de plaats van niet-verweefbare maakindustrie en bedrijvigheid.

Andere obstakels bij het creëren of vrijwaren van ruimte voor bedrijvigheid zijn o.m. de weerstand vanuit de omgeving (zelfs bij herinvulling van vrijkomende voor economie bestemde ruimte) en de totale afwezigheid van enig compensatiemechanisme bij het verlies aan voor economie bestemde ruimte. Dergelijk mechanisme zou niet alleen kansen bieden voor het vrijwaren van voldoende beschikbare ruimte voor bedrijvigheid, maar evengoed een stimulans kunnen betekenen voor het transformeren van slechtgelegen economische ruimte. Dat mag evengoed geen taboe vormen in de zoektocht naar de meest geschikte locaties voor bedrijvigheid, zij het dat er sterk moet gewaakt worden op het vermijden van nettoverlies aan economische ruimte.

2.3 Voorkeur voor bestaande bestemde ruimte, maar ook nood aan bijkomende ruimte

Eerst bestaande ruimte maximaal benutten …

Vertrekkend vanuit de bestaande ruimteschaarste moet het maximaal benutten van reeds voor bedrijvigheid bestemde ruimte steeds het uitgangspunt vormen van het ruimtelijk-economisch beleid. Alvorens bijkomende ruimte aan te snijden, moeten de mogelijkheden binnen het bestaande areaal maximaal worden benut via activering van on(der)benutte percelen, herontwikkeling van verouderde sites, verdichting, intensiever en gedeeld ruimtegebruik en een doordacht beheer van bedrijventerreinen.

Een dergelijke voorkeursbenadering is niet alleen economisch verantwoord, maar ook noodzakelijk om voldoende open en onverharde ruimte te vrijwaren. Die ruimte is immers cruciaal in functie van de vele klimaat- en milieugerelateerde uitdagingen, zoals waterbeheer, biodiversiteit, koolstofopslag en de weerbaarheid tegen de gevolgen van de klimaatverandering. Tegelijk moet worden erkend dat deze aanpak, hoe noodzakelijk ook, niet volstaat om alle huidige en toekomstige ruimtevragen van bedrijven op te vangen.

… maar alsnog nood aan bijkomende ruimte

Er is vandaag immers wel degelijk sprake van een **nood aan bijkomende ruimte.** De cijfermatig onderbouwde studies van VLAIO en VOKA wijzen op een reële vraag die slechts gedeeltelijk kan opgevangen worden op de bestaande (monofunctionele) ruimte, zelfs als sterk ingezet wordt op reconversie en verdichting van het huidige areaal aan paars. Deze bestaande ruimte is vandaag in verschillende regio’s trouwens quasi volledig volzet.

Daarbij dient benadrukt te worden dat niet aan élke vraag moet of kan voldaan worden binnen de contouren van paarse bestemmingen (cf. verweefbare economie), vandaar de nood aan een ruimtelijk-economische visie die streeft naar de meeste geschikte locatie voor elk type bedrijvigheid. Ook moet niet elke vraag aan ruimte beantwoord worden met bijkomende bedrijventerreinen, gezien er wel degelijk kansen bestaan buiten de contouren van die terreinen én er nog heel wat optimaliseringsmogelijkheden bestaan voor bedrijven met beperkte hinder (in de hoogte, verdichting, …).

Zowat elk bedrijf wordt geconfronteerd met ruimteschaarste, en in het bijzonder staan een aantal **specifieke bedrijfstypologieën of sectoren** extra onder druk: hinderlijke bedrijvigheid (inclusief SEVESO-bedrijven), grote ruimtevragers die weinig tewerkstelling creëren maar wel een belangrijke ondersteunende functie hebben (bv. grondverzet), stadsverzorgende bedrijvigheid (bv. aannemers, stedelijke logistieke dienstverleners), … Deze moeilijk te accommoderen bedrijvigheid dreigt gaandeweg te verdwijnen of onvoldoende aanwezig te zijn in bepaalde regio’s, waardoor (potentieel) ontwrichtende effecten op lokaal, regionaal of nationaal niveau ontstaan.

Naast sectorspecifieke noden ontstaan er ook steeds nieuwe **noden ten gevolge van maatschappelijke evoluties**. Zo vergt de shift naar een circulaire economie – minstens tijdelijk – bijkomende ruimte. Een duurzamere stedelijke logistiek en een verdere elektrificatie zijn andere trends die extra ruimte vragen. Geopolitieke ontwikkelingen

leiden tot een urgente nood aan ruimte voor defensie en strategische bedrijfssectoren. En *last but not least*, om bedrijven op de meest geschikte plaatsen te (her)lokaliseren en om een betere organisatie en inrichting van terreinen te bekomen, moet niet alleen veel meer ingezet worden op samenwerking tussen bedrijven (bv. organisatie van gedeelde laadpleinen), maar is ook zogenaamde schuifruimte nodig.

2.4 Van bewustzijn naar actie

De benodigde bijkomende plaats voor bedrijvigheid kan gecreëerd op bestaande bestemde ruimte én op bijkomende ruimte. Die laatste kan zowel een paarse bestemming (voor niet-verweefbare bedrijvigheid) hebben als andere bestemmingen (voor bedrijvigheid die geen monofunctionele omgeving vereist).

Om **binnen de bestaande ruimte** (paarse en andere bestemmingen) extra mogelijkheden te creëren, moet ingezet worden op onder meer een efficiënte en doorgedreven leegstandsaanpak en activering van on(der)benutte locaties, een slimmere inrichting van en duurzamer ruimtegebruik op bedrijventerreinen (o.a. door het collectief organiseren van het parkeren en de energievoorziening), het maximaliseren van de mogelijkheden van energetische samenwerking en een duurzaam beheer met inbegrip van een actief publiek grondbeleid en een weldoordacht uitgiftebeleid.

Een dergelijke aanpak kan tot resultaten leiden, maar heeft tegelijk ook limieten. Niet alle vragen kunnen op die manier beantwoord worden en daarom moet selectief gekeken worden naar de creatie van **bijkomende ruimte** (uiteraard op voorwaarde dat er parallel ook voldoende inspanningen geleverd worden op het vlak van duurzaam ruimtegebruik op bestaande terreinen).
Deze moet gericht voorzien worden – rekening houdend met alle andere relevante beleidskeuzes en met de aanwezigheid van diverse randfactoren (onderwijs, ontsluiting, …) – en aan de hand van een doordacht uitgiftebeleid ingevuld worden met de juiste bedrijvigheid.

In de beleidsverklaringen gaat er vandaag veel aandacht naar de noodzaak van voldoende ruimte voor bedrijvigheid en een kwalitatieve en duurzame invulling van deze ruimte. Deze omslag en trendbreuk zullen grote inspanningen vergen op **alle beleidsniveaus** en moet bewerkstelligd worden in samenwerking met alle relevante maatschappelijke actoren: publieke én private ontwikkelaars, eigenaars, ondernemersorganisaties en alle betrokken sectoren (erfgoed, energievoorziening, natuur, water, …).

Want om vooruitgang te boeken is een **integrale aanpak** vereist. Het toekomstige Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de provinciale en gemeentelijke beleidsplannen ruimte bieden daartoe een geschikt kader. Vervolgens is het cruciaal dat de gekozen beleidslijnen daadwerkelijk geconcretiseerd worden in aanvullend beleid en sectorale regelgeving en maatregelen.
Zoals dit al gedeeltelijk toegepast wordt in het kader van het Actieplan Ruimte voor Bedrijvigheid, situeren deze maatregelen zich op korte (bv. elimineren van concrete regelgevende obstakels voor gewenst beleid zoals niet-noodzakelijke en onlogische

voorschriften), middellange (investeringen in datamonitoring en leegstandsbeleid) en lange termijn.

De link met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen mag de noodzakelijke hervormingen echter niet beperken tot ruimtelijke maatregelen. Zo zullen bij voorbeeld ook op het vlak van fiscaliteit ondersteunende en versterkende initiatieven nodig zijn, geflankeerd door een robuust en performant juridisch kader, om extra ontwikkelkansen voor bedrijvigheid te creëren.

2.5 Rol lokale besturen

Alle actoren moeten mee in het bad, niet in het minst de lokale besturen. Daarom moet ruimte voor ondernemen **hoger op de lokale agenda**, centraler in de beleidsplanning én in de budgetten. We pleiten ervoor dat gemeenten niet alleen een volwaardige, maar zelfs een centrale rol krijgen. Zij nemen deze rol idealiter op in het kader van een bovenlokale samenwerking (eventueel begeleid door een intergemeentelijk samenwerkingsverband).

Op die manier kan vermeden worden dat gemeenten niet pas aan boord komen als op Vlaams niveau het beleid al is vastgelegd, maar dat zij van bij de start volwaardig betrokken worden vanuit hun cruciale en noodzakelijk positie op het terrein.

Gemeenten moeten meer **middelen en** (juridische) **instrumenten** krijgen om een actiever grondbeleid te kunnen voeren en om gericht te kunnen investeren. Bij voorbeeld om recente(re) beleidskeuzes ook te kunnen afdwingen op oudere bedrijventerreinen, of om de opsplitsing van grotere kavels te voorkomen.
Dit alles binnen een duidelijk beleidskader dat fundamentele keuzes maakt en hiervoor de benodigde flankerende maatregelen (o.a. juridische handvaten) treft en budgetten voorziet. Hierbij speelt een vlot verloop van vergunningsprocedures uiteraard ook een belangrijke rol, iets waarvoor gemeenten nu al maximale inspanningen leveren.

Opdat dit alles kans van slagen heeft, kan de Vlaamse overheid de gemeenten (al dan niet via de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden) veel meer **ondersteunen** dan vandaag het geval is. Zowel op het vlak van personeel en knowhow (financieren van personeel, creëren en aanbieden van expertise, ondersteunen van visievorming, subsidies voor specifieke studies en ontwerpen) als op het vlak van investeringen (herontwikkelingen, energievoorziening, schuifruimte, planinitiatieven, complexe trajecten, …).

Lokale besturen engageren zich tot het volwaardig oppakken van deze rol en onderschrijven daarbij de noodzaak van verduurzaming, slim en intensief ruimtegebruik en een sturend ruimtelijk-economisch beleid. Op lokaal niveau kan maximaal de link gelegd worden met alle **andere beleidsdomeinen**: tewerkstelling (opdat activering kan opwegen tegen import van arbeidskrachten), mobiliteit (nabije bedrijvigheid vergt minder pendelbewegingen), ruimtelijke ordening (die streeft naar vermenging én het tegengaan van versnippering), wonen (elke inwonersgroei moet gestut worden met werkgelegenheid en dus bedrijvigheid), energie (infrastructuur in functie van transitie), fiscaliteit (verevening bij bovengemeentelijke afspraken, bedrijfsfiscaliteit, …).

3. Focus op …

Hieronder gaan we dieper in op enkele cruciale uitdagingen aangaande ruimte voor bedrijvigheid. Deze verwijzen trouwens regelmatig naar maatregelen in het kader van het Actieplan Ruimte voor Bedrijvigheid.

3.1 Beleidsplanning en vergunningen

Zowel op Vlaams als lokaal niveau is het essentieel dat economie in de ruime zin, en ruimte voor bedrijvigheid in het bijzonder, voldoende aan bod komen in de **beleidsplanning**. In de meerjarenplanning, in sectorale beleidsplannen (bv. mobiliteit, onderwijs- en opleidingsaanbod, …), en zeker in de ruimtelijke beleidsplannen. Bij voorkeur gebeurt dit laatste in de vorm van een Beleidskader Economie (zoals meerdere gemeenten al deden/doen). In functie daarvan is het wenselijk om ook op gemeentelijk niveau grondige ruimtelijk-economische analyse wordt opgemaakt.

Wat het **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen** betreft kan de Vlaamse Regering meer inspanningen leveren om lokale besturen sterker te betrekken bij verschillende essentiële onderdelen zoals de opmaak van het Beleidskader Economie én de identificatie van potentiële locaties van nieuwe terreinen en de gemengde economische zones.

Deze beleidskeuzes moeten op hun beurt vertaald worden in de **beleidsuitvoering**: via mobiliteitsplannen, de bedrijfsfiscaliteit, een doorgedreven integratie van onderwijs, werk en economie, energiebeleid, … Daarbij is het noodzakelijk om in te zetten op een integrale benadering, die op lokaal niveau de noodzakelijke investeringen vergt in een volwaardige dienst economie. De opbouw van de nodige ruimtelijk-economische expertise verdient daarom de nodige aandacht.

Ook op Vlaams niveau kan het belang van een integrale beleidsvoering niet genoeg benadrukt worden. Ruimtelijk-economische beleidskeuzes moeten ook doorvertaald worden naar andere beleidsdomeinen, zoals bv. in noodzakelijke investeringen op het vlak van ontsluiting (personenvervoer / De Lijn én goederenvervoer / Agentschap Wegen en Verkeer), of een oplossing vinden voor de vereiste compensatie van eventuele bijkomende verhardingen bij het transformeren van een zachte bestemming naar een economische bestemming.

Op Vlaams én lokaal niveau verdient het nastreven van een vlotte en consequente behandeling van vergunningsaanvragen bijzondere aandacht. Vandaag zetten lokale besturen zich al sterk in om een zo vlot mogelijke vergunningverlening te bieden aan burgers én ondernemers. Daar waar er regelgevende of andere knelpunten geïdentificeerd zijn, moeten deze kordaat aangepakt worden, zoals verwoord in het actieprogramma Robuust Vergunnen.

3.2 Een diverse vraag vergt een divers aanbod

Het juiste bedrijf op de juiste plaats, het klinkt eenvoudiger dan het in werkelijkheid is. Zeker omdat we ook de gevolgen meedragen van ongelukkige keuzes en beslissingen uit

het verleden (bv. andere functies op bedrijventerrein of slecht ontsloten bedrijven die veel mobiliteit genereren).

In het kader van het **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen** moeten daarom een aantal belangrijke knopen worden doorgehakt, in samenspraak met lokale besturen, om tot een betere ruimtelijke ordening te komen die ook voldoende plaats biedt voor verschillende vormen van bedrijvigheid. Ook op lokaal niveau zullen duidelijke keuzes noodzakelijk zijn om met de schaarse ruimte duurzaam om te springen.

Zo wordt (in het kader van het Beleidsplan Ruimte) gestreefd naar een nieuwe typologie van een economische omgeving, de zogenaamde **gemengde economische zones**, naast enerzijds de monofunctionele bedrijventerreinen en anderzijds alle multifunctionele gebieden waar bedrijvigheid verweven kan worden. Deze zones vragen een duidelijke definitie en voorwaarden. We schuiven daarbij volgende principes naar voor:

- Niet-verweefbare bedrijvigheid staat centraal in deze gemengde economische zones, hoewel ook andere niet-hindergevoelige activiteiten er een plaats kunnen vinden, bv. sommige vormen van (luidruchtige) recreatie. Hindergevoelige invullingen moeten maximaal geweerd worden en minstens is het agent of change-principe van toepassing.
- Deze zones worden best gelabeld met een aparte bestemming. In de ruimteboekhouding moeten zij duidelijk onderscheiden worden van de (monofunctionele) bedrijventerreinen, om te vermijden dat de uiteindelijke beschikbaarheid van geschikte ruimte voor niet-verweefbare en/ of hinderlijke economische activiteiten nog verder zou afnemen.
- Sterke garanties moeten voorkomen dat deze gebieden kunnen ‘verwateren’ tot gebieden waar retail kostbare ruimte inneemt. Detailhandel moet er uitgesloten of maximaal beperkt blijven en sowieso complementair aan de kern. Zonder een voldoende sterk instrumentarium is zelfs het volledig weren van detailhandel te overwegen. Functiewijzingen naar wonen worden best helemaal uitgesloten.
- De locaties voor deze (meestal bestaande) gemengde economische zones moet gebeuren in samenspraak met de lokale besturen. De zones situeren zich idealiter in de nabijheid van woonkernen.
- Via een procesmatige aanpak en in overleg met alle betrokken actoren (lokale besturen, bedrijven, eigenaars, …) wordt gestreefd naar een onderhandelde visie en komt een duidelijk voorschriftenkader tot stand. Vlaanderen creëert een duidelijk en werkbaar kader voor de juridische verankering van deze gebieden.
- Vlaanderen investeert voldoende in de ondersteuning van het lokale bestuursniveau bij het verder concretiseren van deze zones aan de hand van investerings- en herontwikkelingssubsidies én het aanbieden van expertise en begeleiding.

Andere belangrijke aandachtspunten:

- De beschikbaarheid van goede ondersteunende **data**, via o.a. het waarmaken van de ambitie van één geïntegreerd leegstandsloket (voor economische én niet-economische leegstand), een performanter leegstandsinstrumentarium en subsidiebeleid dat meer garanties biedt voor het behoud van goed gelegen paarse bestemmingen, meer inspanningen op het vlak van data over vraag én aanbod (o.a. uitrol BIZGIS over alle bedrijventerreinen), …

- In samenspraak met alle actoren (ondernemers, vastgoedeigenaars, ontwikkelaars, …) moeten duidelijke beleidskaders en voorschriften opgemaakt worden die een antwoord bieden op veel voorkomende **uitdagingen**, zoals
    - Een sterkere regie en beheer op alle bedrijventerreinen, waarbij op regionaal niveau wordt ingezet op juridische afdwingbaarheid van maatschappelijk wenselijke maatregelen op niet-beheerde terreinen.
    - Een duidelijk maar flexibel kader om ongewenste ontwikkelingen op bedrijventerreinen te kunnen voorkomen. Bv. het gaandeweg vervellen van productieve bedrijven tot showrooms/winkels, het opsplitsen van grotere percelen en gebouwen met het oog op het aanbieden van kleine kmo-units of opslaglocaties zonder substantiële productieactiviteit, het vergunnen van casco-bedrijfspanden zonder duidelijkheid over de uiteindelijke invulling, …. Het genereren van toegevoegde waarde, het effectief produceren, de mate van hinder, … zijn factoren die hier veel sterker moeten kunnen doorwegen.
    - Locaties voorzien, door beslissingen op Vlaams en bovenlokaal niveau, voor zowel strategische/omvangrijke economische investeringen als voor '**moeilijke' ruimtevragers** die vandaag snel uit de boot vallen maar wel een belangrijke rol spelen in onze economie. Bv. grote bedrijfsoppervlaktes, activiteiten zonder of met beperkte bebouwing, … Daarbij is er dringend nood aan een robuust kader voor verevening van de lusten en lasten die uit deze keuzes voortvloeien.
    - Energievoorziening blijft een belangrijk aandachtspunt. De toenemende druk op het elektriciteitsnet zal zonder ingrepen leiden tot netcongestie. Bovenlokale keuzes en investeringen zijn noodzakelijk om bedrijven voldoende energiezekerheid te kunnen bieden. Daarbij is het essentieel om bedrijvigheid voorrang te bieden op datacenters en batterijparken. Deze laatsten moeten kritisch beoordeeld worden in functie van hun daadwerkelijke bijdrage aan het verminderen van de netcongestie en het creëren van de nodige buffercapaciteit. Daarnaast moeten de belemmeringen die vandaag bestaan voor het ontwikkelen van collectieve energieoplossingen weggewerkt worden.
      De benodigde ruimte voor pijpleidingen, energieopwekking en -opslag, … moet bovendien niet uitsluitend gezocht worden op bedrijventerreinen.

3.3 Tussen droom en daad: wegwerken van belemmeringen

Tussen de ambitie om een bedrijventerrein of een bedrijfsinvestering te realiseren en de daadwerkelijke realisatie ligt vanzelfsprekend enige tijd. Toch is er stilaan eensgezindheid dat dit in Vlaanderen soms wel heel veel tijd inneemt. Dit heeft onder meer te maken met een soms lang uitgerekt **vergunningentraject.,** ondanks de inspanningen van lokale besturen om burgers en ondernemingen zo efficiënt mogelijk op weg te helpen met hun plannen. Het Actieprogramma Robuust vergunnen moet op dit vlak een aantal geïdentificeerde inefficiënties wegwerken en verbeteringen aanbrengen.

Daarnaast leggen we graag de nadruk op het belang van een zekere wetsmatiging (zonder te vervallen in het blind schrappen van noodzakelijke afdwingbare regels), de noodzaak van een standvastig overheidsbeleid dat bokkensprongen tussen verschillende legislaturen tracht te vermijden én het niet te onderschatten effect van heel wat **interbestuurlijke en intrabestuurlijke inefficiënties**. Lokale besturen zijn daarbij dikwijls afhankelijk van wat er boven hun hoofden wordt beslist en de manier waarop

deze beslissingen worden uitgevoerd. Zij verwachten van de centrale overheden dat zij zorgen voor duidelijke en onderling afgestemde beleidskaders, robuuste en rechtszekere regelgeving, werkbare instrumenten en voldoende middelen en een dienstbare en performante ondersteuning van lokale besturen.

Enkele voorbeelden: de beschikbaarheid van kwaliteitsvolle en accurate ondernemingsdata (bv. up-to-date tewerkstellingsgegevens op het niveau van vestigingseenheden), eenduidige en compatibele regelgeving (tussen federale en Vlaamse overheid, maar evengoed tussen beleidsdomeinen binnen eenzelfde overheidsniveau), een ruimtelijk beleid dat strategische keuzes maakt én voldoende beleidsruimte laat voor lokaal maatwerk, een complementair fiscaal beleid, …

Hieronder overlopen we nog enkele concrete drempels en belemmeringen waarmee lokale besturen worstelen om een kwalitatief ruimtelijk-economisch beleid te voeren:

- Rigide regelgeving m.b.t. functiemenging op percelen en in gebouwen en dynamische invullingen op bedrijfslocaties (bv. combinatie van logistiek, kantoren, opleiding, onderzoeksinfrastructuur, productie, …)
- Stringente sectorale voorwaarden (bv. vanuit erfgoed, natuur, waterhuishouding, mobiliteit, duurzaamheid, veiligheid, ...) – steeds vertrekkend vanuit relevante maatschappelijke opgaven – leiden regelmatig tot een het niet kunnen landen van een investeringsdossier. Soms is dit terecht, maar evengoed blijven er mogelijkheden onbenut om gezamenlijk oplossingen te vinden die voor alle betrokken partijen aanvaardbaar zijn.
  Deze veelheid aan opgaven en regels leiden bovendien tot een drastische netto daling van ruimte, die niet gecompenseerd wordt.
- Een verouderde typologie en bijhorende – soms achterhaalde en elkaar tegensprekende – voorschriften voor bedrijventerreinen. Deze bieden geen antwoorden voor relatief recente (en steeds wijzigende) uitdagingen of oplossingen, bv. stapelen, intensiever ruimtegebruik, gedeeld ruimtegebruik, …. Een vlottere procedure om voorschriften te herzien zou al een groot verschil kunnen maken.
- Het uitblijven van een afdoend bovenlokaal initiatief voor bovenlokale uitdagingen, zoals bij voorbeeld parkeervoorzieningen voor transitvrachtverkeer (en ruimere dienstenvoorzieningen voor vrachtwagens) of een beleidskader voor een toekomstbestendige energie-infrastructuur om congestie te vermijden.
- Het ontbreken van een werkbaar en flexibel kader om verweven werklocaties te kunnen behouden en om deze te vrijwaren van een marktwerking richting meer rendabele ontwikkelingen, zoals wonen, detailhandel, …
- De hinderpalen om fiscaal te differentiëren (geografisch en naar typologie), een transparante berekening van het kadastrale inkomen van bedrijfslocaties, …
- De vele uitdagingen om bij werkgelegenheidscreatie eerst de vele niet-werkende werkzoekenden te activeren in de plaats van het inzetten van arbeidsmigranten.

3.4 Grondbeleid

Meer dan ooit is er nood aan een publiek grondbeleid, waarbij overheden mogelijkheden creëren om het gebruik van gronden te sturen en zo maatschappelijke doelen kunnen realiseren. Vandaag is dit ook wat bedrijvigheid betreft nodig, bij voorbeeld:

- verhogen van het ruimtelijk rendement door compacter te bouwen en te verdichten, het activeren van leegstaande en verwaarloosde sites, ...

- voorkomen van en aanpassen aan de klimaatverandering via onder meer verduurzaming van terreinen, meer energie-efficiëntie en inspanningen om slimmer om te gaan met grondstoffen
- beter lokaliseren van bedrijvigheid via verschuivingen, het uitdoven van locaties, het beter integreren in de omgeving van verweven bedrijvigheid, …
- realiseren van een duurzaam beheer op alle terreinen, met inbegrip van collectieve voorzieningen

Het areaal aan (al dan niet strategische) publieke grondposities is met de jaren sterk gedaald. Ondertussen leidt het streven naar winstmaximalisatie van private eigenaars (die soms vervellen van ondernemers tot pure vastgoedspelers) tot heel wat nefaste effecten, zoals de onbetaalbaarheid voor lokale ondernemingen en ongewenste herinvullingen op bedrijventerreinen (o.a. door het opsplitsen van grotere kavels) en losse bedrijfspercelen. Maar ook tot een zware inperking van de mogelijkheid om bij te sturen in functie van publieke doelen.

Daarom het is van groot belang dat meer mogelijkheden worden gecreëerd om aan een publiek grondbeleid te doen. Het gaat daarbij enerzijds om het voorzien in een vernieuwd en slagkrachtiger instrumentarium (van onteigeningen – ook voor strategische reserves van bedrijven – over de mogelijkheid om voorwaarden te stellen bij doorverkoop tot wederinkoop- en terugkooprecht). Dit vereist een dringende maar rechtszekere herziening van het decreet ruimtelijke economie, dat ook retroactief kan toegepast worden op akten die verleden zijn onder oudere juridische stelsels.

Anderzijds verwachten lokale besturen ook dat de Vlaamse overheid voldoende hefbomen én middelen voorziet om een dergelijk publiek grondbeleid in de praktijk te kunnen brengen. Een voldoende financiering van het lokale bestuursniveau is een vereiste om de uitverkoop van gronden te stoppen en om te keren in een actief strategisch publiek grondbeleid.

Complementair aan bovenstaande moeten overheden ook:

- werk maken van een doordacht bedrijventerreinenbeheer, een (bij voorkeur bovenlokaal afgestemd) uitgiftebeleid en een duurzaam management op bedrijventerreinen.
  Het belang van een publiek beheer van bedrijventerreinen (in functie van de vele uitdagingen en het noodzakelijk langetermijnperspectief) kan niet genoeg onderstreept worden en vereist daarom ook de nodige ondersteuning ten aanzien van lokale besturen en intercommunales.
- de hierboven aangehaalde instrumenten ook kunnen inzetten voor het behoud en de realisatie van verweven werklocaties.

3.5 Financiering

Koken kost geld, en dat geldt zeker voor de grote uitdagingen die hierboven geschetst zijn. Om onze maatschappij op een toekomstbestendig manier welvarend te houden, is het nodig om de voldoende middelen te genereren. Dergelijke financiering kan een ruim pallet aan mogelijke instrumenten bevatten: subsidies, renteloze leningen, borgstellingen, het financieren van onrendabele toppen, het stutten verdienmodellen en pps-

constructies, de creatie van een rollend fonds, … Het gaat daarbij – zonder volledigheid na te streven – onder meer over volgende aspecten:

- Het garanderen van een voldoende financiering voor lokale besturen via de basisfinanciering, door het toepassen van het Belfortprincipe (bv. bij het verschuiven van taken in het kader van leegstandsregistratie), via het uitbreiden van fiscale hefbomen (ten aanzien van niet/onderbenutte of leegstaande bedrijfsruimten, maar evengoed een grondige herijking van de kadastrale inkomens) en via gerichte aanvullende financiële ondersteuning in functie van onderstaande doelen.
- Het voorzien in voldoende investeringsmiddelen voor:
    - Een actief publiek grondbeleid
    - Herontwikkelingen, herinrichtingen, verduurzaming, verhuisbewegingen (incl. het mee dichten van de onvermijdelijke prijskloven tussen oude en nieuwe locatie), …
- Naast de investeringsmiddelen hebben lokale besturen nood aan een kwaliteitssprong op het vlak van knowhow en expertise. Niettegenstaande de al geleverde inspanningen op dit vlak, zijn de uitdagingen té groot om niet door te pakken op dit vlak. Het is in dat kader trouwens zinvoller te investeren in een duurzame capaciteitsopbouw bij lokale besturen (en de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden), dan steeds beroep te doen op externe dienstverleners.
- Het voorzien in een compensatieregeling voor het verlies aan ruimte voor bedrijvigheid, met in begrip van de nodige middelen om deze nieuwe bestemmingen ook gebruiksklaar te maken.
- Het voorzien in een robuust en werkbaar financieel vereveningsmechanisme dat toepasbaar is op
    - Bovenlokale afspraken en engagementen in het kader van een bovenlokaal aanbod- en uitgiftebeleid
    - Het al dan niet voorzien in voldoende economische ruimte, in het bijzonder voor ‘moeilijk te huisvesten’ sectoren en bedrijfstypen (belonen en bestraffen)

4. Concrete voorstellen

Vertrekkende vanuit bovenstaande analyse en stellingnames, wenst de VVSG de betrokken overheidsniveaus – lokaal, regionaal en federaal – volgende concrete voorstellen te formuleren.

4.1 Voorstellen ten aanzien van federale overheid

Van de federale overheid verwachten we een stimulerend flankerend beleid dat focust op volgende aspecten:

- Wetsmatiging en maximale inzet op samenwerking met de regionale overheden in functie van een ondernemingsvriendelijk klimaat, compatibele regelgeving, harmonisering van beleidsdoelen, …
- Beheersing van de energiekosten (en de loonkosten)
- Een stimulerend fiscaal beleid t.a.v. energiedelen, duurzaamheidsinvesteringen, stapelen van bedrijfsgebouwen, delen van infrastructuur, … (niet-exhaustief)
- Het stimuleren van de aanwerving van niet-werkende werkzoekenden (versus de instroom van nieuwe buitenlandse arbeidskrachten)

4.2 Voorstellen ten aanzien van Vlaamse overheid

Door de verregaande regionalisering van de ruimtelijke en economische bevoegdheden hebben het beleid en de maatregelen van de Vlaamse overheid een grote impact op wat wel of niet mogelijk is op ruimtelijk-economisch vlak. In lijn met het regeerakkoord en de geformuleerde beleidsdoelen, hebben de lokale besturen dan ook heel wat verwachtingen ten aanzien van de Vlaamse overheid.

- Een spoedige landing van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, inclusief beleidskaders voor economie en omgeving die een ambitieus en duidelijk kader vastleggen voor de toekomstige ruimtelijk(-economische) ontwikkeling van Vlaanderen.
- Bijkomende investeringen in data over zowel het aanbod aan als de vraag naar economische ruimte (inclusief meer transparantie over niet-gerealiseerde investeringsdossiers via het FIT)
- Voorzie extra middelen voor lokale besturen zodat deze de vele uitdagingen kunnen aanpakken (verduurzaming, intensiever ruimtegebruik, (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, studiewerk, …)
    - De algemene investeringscapaciteit van lokale besturen moet hiertoe verhoogd worden.
    - Compenseer ook deze gemeenten die investeren in een ruimtelijk economisch beleid (via activering van onbenutte panden en percelen, via het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, …), al dan niet met een gelijkaardige sanctionering voor gemeenten die deze rol niet willen opnemen ondanks een geschikte ligging.
    - Biedt extra financiering aan voor de vereiste personeelsinzet op ruimtelijk-economisch vlak
- Bied intensieve ondersteuning aan voor lokale besturen op het vlak van activering, planinitiatieven, complexe herontwikkelingen, publiek-private samenwerking, het hervestigen van bedrijven, ...
    - Naast heldere en robuuste regelgeving, kan Vlaanderen voorzien in juridische ondersteuning, het beschikbaar stellen van draaiboeken en richtlijnen, procesbegeleiding en juridische begeleiding, de inzet van experts, …
    - Ondersteun lokale besturen bij het aantrekken van (Europese) subsidieoproepen
    - Investeer meer dan vandaag in de betrokkenheid van (alle) lokale besturen (en niet enkel via tussenpersonen/-organisaties). Verhoog ook de middelen voor opleidingen voor en begeleidingen van lokale besturen.
    - Neem zelf een actieve rol op bij het deblokkeren van on(der)ontwikkelde bestemde ruimte. Dergelijke dossiers overstijgen dikwijls de lokale bestuurlijke en ambtelijke capaciteit.
- Oprichting van een specifiek fonds met het oog op het realiseren van de doelstelling ‘het juiste bedrijf op de juiste plaats’.
  Dit (rollend) fonds kan de financiële prijskloof helpen dichten bij schuifbewegingen van bedrijven naar een andere locatie, kan verdienmodellen voor beheer/management van bedrijventerreinen stutten, herontwikkeling van terreinen versneld ondersteunen en bijdragen aan strategische grondaankopen (met het oog op heraanleg, verduurzaming, nieuwe greenfields, behoud verweven locaties, …). Zonder deze bijkomende financiële hefboom dreigen terug- en voorkooprecht dode letter te blijven.

- Ontwikkel een bruikbaar vereveningsmodel in functie van het bovenlokaal aanbodbeleid en de bijhorende noodzakelijke investeringen in bedrijventerreinen

4.3 Voorstellen ten aanzien van lokale besturen

Net zoals de Vlaamse overheid dragen lokale besturen een grote verantwoordelijkheid ten aanzien van het creëren van een positief ondernemingsklimaat waarbij ook voldoende kwalitatieve ruimte wordt geboden voor bedrijvigheid.

Daartoe roept de VVSG de gemeenten op om met de nodige daadkracht werk te maken van een ruimtelijk-economisch beleid zodat zij ook op dit vlak een leidende rol kunnen opnemen.

- Investeer in de interne en netwerkcapaciteit op het vlak van ruimtelijk-economisch beleid. Een ambtelijke verantwoordelijke voor bedrijvigheid is geen luxe of voorrecht voor de grote steden. Een lokaal economisch beleid mag zich niet beperken tot detailhandel, horeca en ambulante handel.
- Formuleer een doordachte visie op de toekomstige ruimtelijke, en specifiek ruimtelijk-economische, ontwikkeling op je grondgebied. Veranker deze visie, onder meer via het gemeentelijk beleidsplan ruimte, en vertaal deze in duidelijke vergunningskaders, concrete werkprogramma's en een gerichte ondersteuning van bedrijven.
- Durf te investeren in een bedrijfsbeleid. In de activering van onbenutte gronden en leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten, in de herontwikkeling van de bestaande (ook lokale) bedrijventerreinen, in de creatie van (boven)lokale ecosystemen en het stimuleren van onderlinge samenwerking tussen bedrijven met het oog op een weerbare en toekomstbestendige economie.
- Ga spaarzaam en slim om met de uitgifte van de resterende beschikbare gronden. Hanteer daarbij een transparant kader in plaats van een louter vraagvolgende houding aan te nemen (cf. kmo-units).
- Kies voluit voor samenwerking. Met alle stakeholders op je grondgebied (bedrijven, grondeigenaars, ontwikkelaars, …) én met de buurgemeenten. Participeer in een bovenlokaal uitgiftebeleid en stem daarbij economische visies op elkaar af.