



LEEGSTAND BEDRIJVEN BLIJFT MAAR TOENEMEN

ONDANKS MONSTERBOETES

HASSELT - Het aantal leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten in Limburg is voor het vijfde jaar na elkaar gestegen. Dat blijkt uit de inventaris die de gemeenten ieder jaar opmaken in opdracht van de Vlaamse overheid. "Het is een beetje zonde dat er ieder jaar voor 2.400 hectare aan leegstaande panden staat te verkommeren, terwijl kmo's geen plaats vinden", zegt Axel Ronse (NV-A).

Minister Schauvliege stelde dit jaar een ambitieus plan voor waarbij druk uitgeoefend wordt op de eigenaars van zowat 2.700 leegstaande grote bedrijfsgebouwen van minstens 500 vierkante meter om snel een nieuwe functie aan hun panden te geven. Die leegstaande en vaak verkommerde bedrijven zijn samen goed voor de totale oppervlakte van een kleine, Vlaamse gemeente. Lege bedrijfsgebouwen zetten aan tot verloederd, vandalisme en brandstichting. Ze zorgen zelfs voor verkrottingsbesmetting in de buurt en helpen al helemaal niet om het veiligheidsgevoel te verhogen. Daarnaast is er de betonstop van de Vlaamse regering. Tegen 2040 mogen er geen nieuwe bouwgronden meer worden aangesloten zodat Vlaanderen het weinig groen dat het nog heeft, kan behouden. De overheid heft daarom boetes op bedrijfsruimten die langer dan een jaar leeg staan of staan te verwaarlozen. Die leegstandsheffing is jaarlijks goed voor bijna 20 miljoen euro. Maar tegelijkertijd zijn er ook subsidies om een verloederd pand te verwerven of te renoveren.

Wie dacht dat leegstaande fabrieken een probleem zijn van de steden heeft het mis. Uit een recente studie van het departement Omgeving blijkt dat 65 procent van de verloederde fabrieksgebouwen op het platteland te vinden zijn. Uitgerekend de plek die minister Schauvliege met de betonstop wil vrijwaren.

Oogje dicht

Limburg is grotendeels platteland en zodoende lijkt hier het probleem nog iets nadrukkelijker aanwezig. Jaar na jaar stijgt het aantal leegstaande be-

drijfsgebouwen op de inventaris terwijl het gemiddelde in Vlaanderen stabiel blijft. In 2012 ging het in Limburg nog om 316 panden, in 2015 waren het er al 416 en vorig jaar stopte de teller op 481.

De meeste leegstaande bedrijfsgebouwen in Limburg treffen we aan in Genk (49), Herk-de-Stad (29), Maasmechelen (29), Lummen (24), Hasselt (22), Beringen (21) en Heusden-Zolder (19). Procentueel de sterkste stijgers van vorig jaar is Herk-De-Stad (van 4 naar 29). De sterkste daler is Hasselt dat van 33 naar 22 lege bedrijfsruimten ging.

Het zijn de gemeenten die, in opdracht van de Vlaamse overheid, de bedrijfsruimten moeten inventariseren, maar niet iedereen doet dat even grondig. Uit een studie van het Vlaams departement Omgeving blijkt dat er op het terrein in de meeste gemeenten nog veel meer leeg staat dan er wordt geïnventariseerd. Dat heeft te maken met mankrachten en vooral de motivatie van de lokale gemeentebesturen om grondig te inventariseren. Kortom, er wordt een oogje dicht geknepen om een lokale eigenaren. "Gemeenten zijn terughoudend om een bestraffende rol op te nemen in deze dossiers en ze staan bloot aan lokale belangen", heet dat in officiële termen. "Gemeenten vinden dat ze eigenaren bestraffen door ze op de inventaris te zetten", zegt een onderzoeker. "Vaak inventariseren ze een leegstaand gebouw pas na klachten van buurtbewoners over verloederd en vandalisme."

Het resultaat is wel dat de inventaris absoluut geen realistisch beeld schepet en ongelijkheid in de hand werkt. Zo beweren ze in As, Borgloon en in Nieuwerkerken maar 1 leegstaand pand te bezitten, terwijl er dat in een vergelijk-



Gemeenten bestraffen niet graag omdat ze blootstaan aan lokale belangen

On onderzoeker
Departement
Omgeving

bare gemeente als Gingelom 12 zijn. In Genk, de gemeente met de meeste leegstaande panden op de inventaris, zeggen ze de dupe te zijn van die slechte inventarisatie van de collega's. "Wij proberen grondig te inventariseren en daardoor hebben we de langste lijst en lijkt het alsof bij ons het probleem groter is."

Sloopshamer

Dat gemeenten niet zo snel geneigd zijn om bevriende ondernemers op de inventaris te zetten, is logisch. Na een jaar op de lijst wordt er een belasting betaald voor leegstand en verwaarlozing. Daarnaast kunnen gemeenten nog een optiemint aanrekenen. Het gemiddelde heffingsbedrag steeg in zes jaar tijd van 19.204 euro naar 25.704 euro. Gemiddeld bedroeg de totale som van geïnde optieminten per gemeente ruim 27.500 euro. Hoevel Limburg met veel leegstand kampt, zijn we toch niet de kampioenen van de leegstandsbelasting. Limburg bengelt onderaan met 16 procent van de Vlaamse dossiers of ruim de helft minder dan Antwerpen.

Ondernemers of gemeentebesturen die aan de slag gaan met een vervallen fabrieksgebouw of magazijn, kunnen rekenen op een sanerings- of verwervingspremie. Tussen 2007 en 2016 werd voor 53,6 miljoen euro aan subsidies uitgekeerd aan ondernemingen en 11,3 miljoen euro aan gemeentebesturen. "Maar de heffingsbelasting bemoeilijkt de privéverkoop", zeggen de onderzoekers. "Erger nog. Gebouwen die eigenlijk perfect herbruikbaar zijn, komen daardoor ten onrechte onder de sloopshamer." Vlaams parlementslid Axel Ronse (NV-A) schreef al in 2015 een resolutie om de scheve situatie recht te trek-



NA

"90.000 euro leegstandsheffing betaald"

HEUSDEN-ZOLDER - Michel Blondeel (53) heeft een fascinatie voor takelen en transport van auto's. Liefst in het buitenland. "We rijden ontzettend graag. Als mijn vrouw en ik in de auto zitten, maken we dikwijls ruzie over wie het meeste kilometers mag rijden," lacht hij.

Michel Blondeel werkte op de takel dienst van het leger, maar besloot na zijn uren een eigen bedrijf te starten. Daarvoor zocht hij in 2005 een bedrijfsruimte op materiaal te stockeren en getakelde wagens te parkeren. "Al doen we nu meer reparaties in het buitenland want er moet steeds minder worden getakeld." "Ik ben op dit pand in Heusden-Zolder aan de Watertorenstraat uitgekomen", zegt Blondeel. "Oorspronkelijk was dit een manager met stalen platen in plaats van muren. Later is het een magazijn geworden. Het stond al een hele tijd leeg en was een plek geworden voor junkies en vanden. Als de politie hier stopte, vloegen ze alle kanten uit."

Dak Kortom die twee jaar gingen snel voorbij. "En het derde jaar stond er een deurwaarder van het Vlaams gewest aan de deur. Ik moest niet alleen 15.000 euro leegstandsheffing betalen voor dat jaar, maar ook met terugwerkende kracht voor de twee eerste jaren." Uiteindelijk betaalde de takelaar 90.000 euro. "Want ze lieten me ook betalen terwijl we al bezig waren aan een nieuw dak en nieuwe muren en een nieuwe omheining hadden gezet. Ik begrip gerust dat er een beleid tegen verwaarlozing is, maar het kan toch niet dat je dat laten betalen terwijl je al aan



VOOR



Michel Blondeel (boven) heeft zijn bedrijfsruimte al 90.000 euro leegstandsheffing betaald.

FOTO: RAYMOND LEMMENS

het renoveren bent? Ik had dat geld toen broodnodig voor de renovatie." Blondeel sanceerde ook zonder één cent subsidie. "Ik werkte als militair in Duitsland en ik had geen kaas gegeten van de regelgeving hier. Ik vind het wel straf dat ze me wel vertellen dat ik een heffing moest betalen, maar niet dat ik recht had op subsidie. Nu is het te laat." Michel gaat wel verder met de renovatie van zijn pand. "We hebben het domein verhard om onkruid tegen te gaan en op de eerste verdieping komen kantoren. Die leegstandsheffing heeft me wel achteruit geslagen. Anders had ik al een extra werkkracht in dienst gehad."

Kleine bedrijven zijn voortdurend op zoek naar een locatie. Tegelijkertijd stijgt het aantal leegstaande en verloederde bedrijfsgebouwen.

Door
Mark
Van Luyk

