

Levendige interesse voor bedrijfstvastgoed in West-Vlaanderen

Hoogconjunctuur versus leegstaande bedrijfsruimte

Nick Vanderheyden, freelance journalist

De economie zit al enige tijd in een piek, het aantal nieuwe vacatures loopt op en de investering- en uitbreidingskoorts is ook bij de West-Vlaamse bedrijven hoog. Toch vertaalt deze economische euforie zich schijnbaar niet echt in het uitdunnen van de leegstaande bedrijfsruimtes in Vlaanderen, inclusief West-Vlaanderen. Een paradox van formaat? Of een kwestie van spraakverwarring? Drie experts zorgen voor opheldering.

Minister van Omgeving **Joke**

Schauvlieghe publiceerde in mei 2018 op vraag van volksvertegenwoordiger **Mercedes Van Volcem** uit Brugge cijfers van het **Vlaams Agentschap Wonen-Vlaanderen** over het aantal leegstaande woningen en bedrijfsgebouwen in de Vlaamse centrumsteden.

De Vlaamse steden en gemeenten zijn verplicht om jaarlijks hun leegstandsregister te actualiseren in de webtoepassing **RWO** (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) **Data Manager**. Deze toepassing maakt geen onderscheid tussen types gebouwen. Bedrijfsgebouwen kunnen dus even goed leegstaande agrarische gebouwen als grote horecazaken gelegen buiten de stadscentra omvatten.

De cijfers van 2010 tot en met 2017 illustreren dat het aantal leegstaande bedrijfspanden in de dertien Vlaamse centrumsteden opklom van 477 naar **543**, een stijging met **66 panden (+14%)**. Die trend manifesteert zich ook in drie van de vier West-Vlaamse centrumsteden: **Kortrijk**, **Oostende** en **Roeselare**. Alleen **Brugge** noteert een afname van de economische leegstand van 66 in 2010 naar 38 in 2017 (-42%). De vier centrumsteden in de kustprovincie kennen sinds 2010 samen een toename van 30 onbezette locaties (+22%). **Zie tabel 1.**

Tabel 1: leegstaande bedrijfsgebouwen in West-Vlaamse centrumsteden 2010-2017

West-Vlaamse centrumsteden	2010	2015	2016	2017	evolutie 2010-2017	
					absoluut	procentueel
Brugge	66	33	32	38	-28	-42%
Kortrijk	44	42	55	57	13	30%
Oostende	6	15	22	28	22	367%
Roeselare	22	34	38	45	23	105%
totaal	138	124	147	168	30	22%

bron: RWO Data Manager, Agentschap Wonen-Vlaanderen

Zijn deze cijfers echt representatief voor de polsslagen van de economische ruimte in de kustprovincie? **POM West-Vlaanderen**, **Leiedal** en **Turner** (groep **Dewaele**) nuanceren en geven aan dat de manier van registreren, zonevreemde gebouwen en reconversies de reële situatie sterk vertekenen.

Analyse POM West-Vlaanderen schetst ander beeld

We gaan te rade bij **POM West-Vlaanderen**. Dit verzelfstandigd agentschap actualiseert sinds 2012 jaarlijks een **ruimtemonitor**, die inzicht geeft in het actuele aanbod aan bedrijventerreinen (inclusief leegstand) in de provincie West-Vlaanderen. We leggen de cijfers van het Vlaams Agentschap Wonen voor aan **Tom Decock**, coördinator bij de **POM voor Bedrijventerreinen voor de Toekomst**. Hij merkt op dat de algemene cijfers wel erg kort door de bocht gaan. Een aantal factoren schetst immers een vertekend beeld.

Tom Decock: "Een eerste nuancering ligt bij het lokale beleid. Gezien het continue gebrek aan fysieke West-Vlaamse ruimte om te ondernemen, ligt, meer dan vroeger, de focus van het lokale beleid op leegstand. Bij het registreren van leegstaande panden wordt echter geen oordeel geveld omtrent de **geschiktheid** van de gebouwen voor toekomstige invullingen zoals bedrijfsruimte. Daarnaast mogen we, als grootste landbouwprovincie, zeker niet vergeten dat ook leegstaande en verwaarloosde **hoeves** een aanzienlijk deel van de cijfers innemen. Zeker in **regio Roeselare** stellen we vast dat, onder meer door schaalvergroting, steeds meer landbouwuitbatingen leeg komen te staan. In **Oostende** situeert de aangroei in leegstand zich voornamelijk bij de **handel- en kantoorruimtes** in en rond de kern. Op industrieterreinen is dit minder aan de orde. Zo werd bijvoorbeeld de site van de vroegere **Ostend Stores Rope Factory** herontwikkeld tot het **Ostend Stores Business Park**. Sinds de opening

in 2015 namen hier meer dan veertig bedrijven hun intrek.”

Decock haalt aansluitend aan dat er in de geactualiseerde lijst van de RWO Data Manager telkens sprake is van **aantal panden** en niet van **oppervlakte**. De cijfers zijn nochtans in de beide criteria interpreteerbaar.

Leiedal nuanceert leegstand Kortrijk

Leiedal, de intercommunale voor streekontwikkeling in Zuid-West-Vlaanderen, bevestigt dat het aantal geregistreerde leegstaande bedrijfspanden in Kortrijk de laatste jaren telkens rond de vijftig schommelt. Maar enige nuancering is nodig.

Tine Claeys, projectmanager ondernemen en ontwikkelen bij Leiedal:

“Intuïtief dachten we dat de leegstand de afgelopen jaren gedaald zou zijn. We merken immers een grote vraag naar industriegronden. Zo is de site **Evolis (Kortrijk)** quasi uitverkocht en kent **De Pluim (Zwevegem)** een snelle verkoop. Ook op Kortrijk-Noord, waar een aantal jaren geleden duidelijk sprake was van meer leegstand, staan op vandaag slechts twee leegstaande panden genoteerd. Bovendien loopt momenteel onderzoek naar hoe een nieuwe invulling van een aantal

locaties best vorm kan krijgen. Sites in herontwikkeling blijven trouwens op de inventaris van Wonen-Vlaanderen genoteerd tot alle gebouwen gesloopt of in gebruik genomen zijn. Ook dat geeft een vertekend beeld. Zo is de **site Groenbek (Waregem)** slechts recent van de lijst geschrapt. Nochtans is de herinvulling van de site al jaren duidelijk in het straatbeeld. Daarnaast maken we de kanttekening dat het een Vlaamse inventaris van leegstand en verwaarlozing betreft. Zonder een uitspraak te doen over de specifieke panden in regio Kortrijk, merken we dikwijls leegstand op bij **onaangepaste panden**. Panden die niet beschikken over voldoende vrije hoogte, raken moeilijk ingevuld. Sommige eigenaars hebben bijkomend (te) hoge prijsverwachtingen wanneer ze hun pand op de markt brengen.”

Levendige koopinteresse bij Turner

Turner (Groep Dewaele), de grootste private actor in bedrijfstvastgoed in de provincie, onderschrijft de bevindingen van POM West-Vlaanderen en Leiedal.

Gedelegeerd bestuurder Geert

Berlamont: “Er is een levendige interesse in de markt voor bedrijfstvastgoed.

In de voorbije jaren kennen we een duidelijke tendens richting compacte

bedrijfsverzamelgebouwen. Als we praten over bedrijfstvastgoed, dan onderscheiden we drie types met duidelijke verschillen in de verkoop en verhuur. Nieuwe bedrijfvenzones doen het over de hele kustprovincie goed en raken relatief snel ingevuld. De ‘probleemgevallen’ zijn de verouderde industriële sites en de zonevreemde gebouwen. Oude industriële sites kunnen meestal niet op korte of middellange termijn door een bedrijf worden ingevuld, wat de verkoop bemoeilijkt. Een reconversie en opsplitsing vragen bovendien veel expertise en geduld. Daarnaast zijn er de moeilijk verkoopbare zonevreemde gebouwen. Bij gebrek aan degelijke alternatieven raakte dit type vastgoed vroeger meestal ingevuld en ontstond er in zekere mate een gedoogbeleid. De situatie vandaag is anders. De overheden gaan voor centralisering op daarvoor bestemde locaties en voor duidelijke afscheidingen met woon- en parkzones. Deze situatie hypothekeert de verkoop van zonevreemde gebouwen zoals villa’s en hoeves met ruime ateliers. Potentiële kopers beseffen dat het gebouw niet in regel is en er zodoende geen nieuwbouw of uitbreiding is toegelaten. Soms worden ze nog verhuurd aan dumpingprijzen (om leegstandsheffing tegen te gaan), maar op middellange termijn lijkt deze markt uit te doven.





De talrijke kandidaten voor de herinvulling van de oude industriële site van Bekaert Textiles naar het moderne bedrijvenpark Groenbek in Waregem, illustreert de levendige interesse voor bedrijfstvastgoed in West-Vlaanderen. Vooraan op de foto: Tine Claeys van Leiedal. (foto Leiedal)

Ook handelspanden en kantoren in de stads- en gemeentelijke kernen hebben het hard te verduren. In dit geval hebben de overheden de belangrijke taak om enerzijds handelszones af te bakenen en anderzijds waar mogelijk plaats te ruimen voor andere activiteiten. Heel wat steden en gemeenten hebben hiervoor al diverse initiatieven op poten gezet."

Geen invloed op nieuwe ontwikkelingen

De huidige leegstand heeft geen invloed op de verdere ontwikkeling van industrieterreinen en kmo-zones. Dat geven zowel POM West-Vlaanderen als Leiedal aan. De ontwikkeling van dergelijke zones neemt tenslotte een aantal jaren in beslag, waarbinnen de evolutie van de leegstand gewijzigd kan zijn.

Tom Decock: "Regio Brugge heeft al decennialang een schrijnend tekort aan industriegrond. Brugse ondernemers

die een locatie zoeken, moeten daarom noodgedwongen op zoek naar leegstand, wat de daling enigszins verklaart. Eind vorig jaar kregen we wel groen licht van de Vlaamse regering om beroep te mogen doen op het reservepakket bedrijventerreinen. De provincie kan nu in eerste instantie aan de bevoegde minister Joke Schauvliege concrete terreinvoorstellen doen voor **130 hectare bijkomende bedrijventerreinen** in de regio's Brugge, Roeselare en Waregem. In tweede orde geldt dit ook voor andere regio's, mochten er zich tekorten aan bedrijventerreinen voordoen. Eind 2018 worden hiervoor de eerste zoekprocedures opgestart."

Tine Claeys: "Het is ook zo dat opnieuw zal worden ingezet op de activering van leegstaande panden en onbenutte bedrijfsgronden. Samen met POM West-Vlaanderen en WVI bekijken we momenteel een doorstart van het project 'Activeringsteams' waarbij we

eigenaars contacteren en hulp bieden bij de activering. Specifiek voor Kortrijk zijn bijkomend revitaliseringsprojecten en een project voor het doordacht verweven van wonen en werken (Kameleon) lopende en deze reiken tot in de ruime omgeving."

www.leiedal.be

www.pomwvl.be

www.turner.immo.com