

WVI INFO °2.2022

Driemaandelijke nieuwsbrief | 23ste jaargang | april 2022



Integrale duurzaamheid op Suikerpark

06.

VEURNE:
UITBREIDING WARMTE-
NET ONDERZOCHT

08.

SMART:
WE ZETTEN DE
GEMEENTEN OP WEG

10.

BEDRIJVENTERREINEN:
VOORTAAN
OOK ERFPACHT

11.

AANKOOP-
CENTRALE VOOR
HOPPINPUNTEN



VOORAF

Voortaan biedt WVI op alle bedrijventerreinen naast aankoop standaard ook erfpacht als optie aan. Dat geeft bedrijven meer flexibiliteit en stelt ons in staat om onze sturende rol volop te blijven spelen. U leest er in deze WVI-info meer over.

Daarnaast lichten we de strategie toe waarmee we onze gemeenten op weg willen zetten naar slimme innovaties. We willen vooral een faciliterende rol spelen en maken volop werk van kennisopbouw en kennisdeling. Ook zetten we de aankoopcentrale in de kijker die gemeenten helpt om hun Hoppinpunten met straatmeubilair in te richten.

Voor de Suikerfabrieksite hebben we samen met de Stad Veurne ambitieuze duurzaamheidsdoelen vooropgezet. We bekijken hoe we samen met projectontwikkelaar ION scoren op de Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken voor het woonproject Suikerpark – uitstekend, zo blijkt. De nieuwe woonwijk Suikerpark zal worden verwarmd via een warmtenet, met – niet hernieuwbare, wel circulaire – industriële restwarmte. Momenteel wordt bestudeerd of we dat warmtenet naar andere sites in Veurne kunnen uitbreiden.

Veel leesplezier!

Geert Sanders | algemeen directeur



Autoluwe straten in Suikerpark, met smal wegprofiel, naast een waterdoorlatende stoep.

Duurzaamheidsmeter Wijken in Suikerpark

Instrument om integrale duurzaamheid te bewaken

Voor de nieuwe woonwijk Suikerpark hebben de Stad Veurne en WVI torenhoge duurzaamheidsambities geformuleerd. Om die geïntegreerd en objectief te benaderen en ze samen met projectontwikkelaar ION te bewaken, maken we gebruik van de Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken (VDZMW).

De reconversie van de voormalige Suikerfabriek in Veurne is een schoolvoorbeeld van hoe je ruimte duurzaam kunt hergebruiken. De site is 49 hectare groot en combineert drie functies: wonen (18 hectare), werken (16 hectare) en natuur (15 hectare). Vanuit haar grondpositie voert WVI de proces- en projectregie, in nauwe samenwerking met stad Veurne.

VOORTREFFELIJKE SCORES

Voor het woonproject Suikerpark zijn we in 2015 op zoek gegaan naar een private projectontwikkelaar voor een Publiek Private Samenwerking (PPS). Omdat de Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken toen nog niet beschikbaar was, evalueerden we

de PPS-wedstrijdvoorstellen met de gelijkaardige duurzaamheidsmeter stadsprojecten van Gent. Bij de finale onderhandelingen met ION besloten we de nieuwe Vlaamse DZM Wijken als maatstaf te gebruiken.

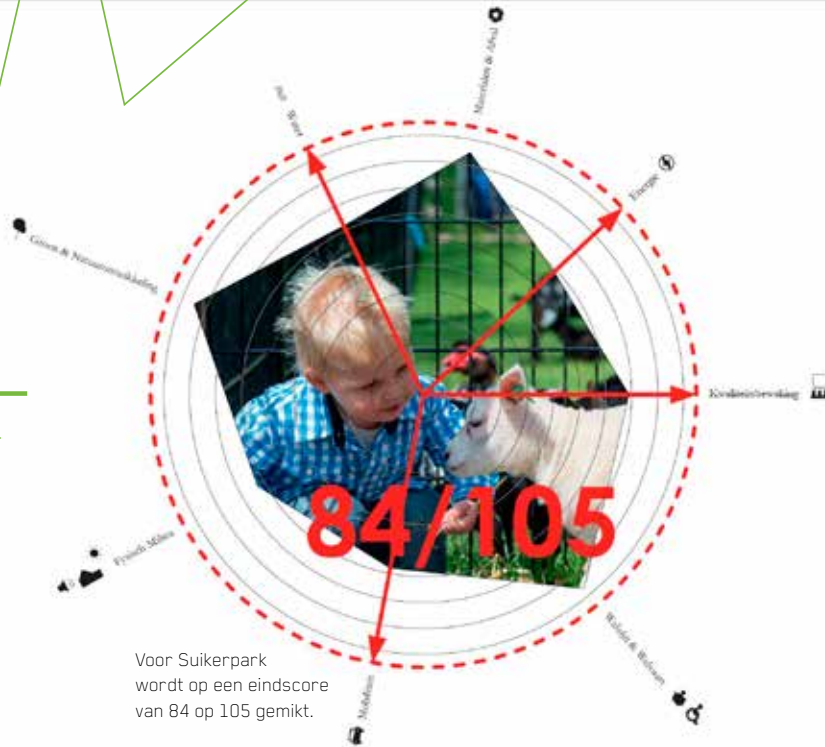
De DZM Wijken is gedragen door het werkveld en objectiveert het begrip duurzaamheid, op een breed onderbouwde manier. Hij is enkel bedoeld voor de (her)ontwikkeling van woongebieden en beheert de cruciale fases van een duurzame gebiedsontwikkeling: locatiekeuze, ontwerp en uitvoering. Hij is procesgericht en communicatief opgevat en houdt rekening met een lange doorlooptijd.

Samen met ION en stad Veurne ambiëren we op de Vlaamse DZM Wijken een eindscore van 84. Voor de locatiekeuze scoren we globaal 'outstanding'. Dat is deels te verklaren doordat het om een brownfieldontwikkeling gaat, strategisch gelegen nabij het station en de binnenstad, met een goed voorzieningenniveau. In de ontwerpfase scoort Suikerpark 'excellent'.

EEN GREEP UIT HET ARSENAAL

Het hele arsenaal van duurzame acties en realisaties kunnen we hier niet presenteren - we doen een kleine greep.

Algemeen. We hebben sterk ingezet op procesregie. Participatie van stakeholders, bedrijven en bewoners →



Voor Suikerpark wordt op een eindscore van 84 op 105 gemikt.

- spreekt daarin vanzelf. We realiseren een gemengd stedelijk programma met wonen, werken, ontspannen en natuurontwikkeling, op wandel- en fietsafstand van alle stedelijke voorzieningen. Het STOP-principe resulteert in een autoluwe inrichting en een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk. Kwaliteitszorg staat voorop. Ook hier is procesregie van belang: kwaliteitszorg bij het multidisciplinaire team in planning, uitvoering en beheer, opvolging van het beeldkwaliteitsplan via een externe kwaliteitskamer enz.

Circulaire stad. In een circulaire stad wordt zoveel mogelijk hergebruikt en worden kringlopen zoveel mogelijk gesloten. We herontwikkelen hier een brownfield naar een bruisend nieuw stadsdeel, met ruimte voor ondernemen, van buurtwinkel tot

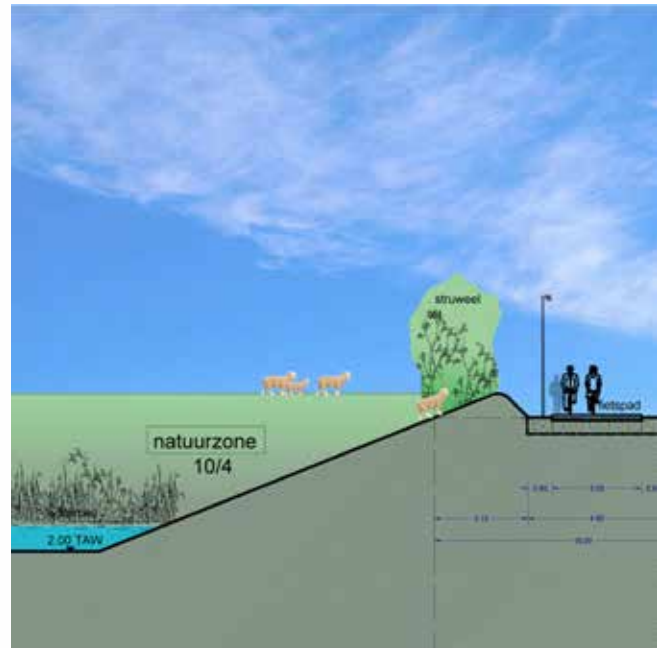
regionaal bedrijf. De meer dan 600 woningen in Suikerpark zullen worden verwarmd met industriële restwarmte (*zie artikel over het warmtenet in deze WVI-info*). Maar liefst 30.000 m³ COPRO-gekeurd materiaal van de gesloopte fabrieksplaat wordt hergebruikt voor het woonproject, wat in aan- en afvoer circa 6.000 vrachtwagens en dus heel wat CO₂-uitstoot en buurthinder bespaart. Voor het woonproject streven we naar een neutrale of gesloten grondbalans, wat voor het natuurgebied en het bedrijventerrein intussen ook is gelukt. Het project hergebruikt hemel- en afvalwater en creëert ruimte voor sorteerstraatjes. Collectieve tuinen met buurtschuur op bouwblokniveau initiëren de deeleconomie. De voetpaden in kleiklinkers op een los grindbed zijn circulair en waterdoorlatend aangelegd en kunnen makkelijk worden opengelegd.

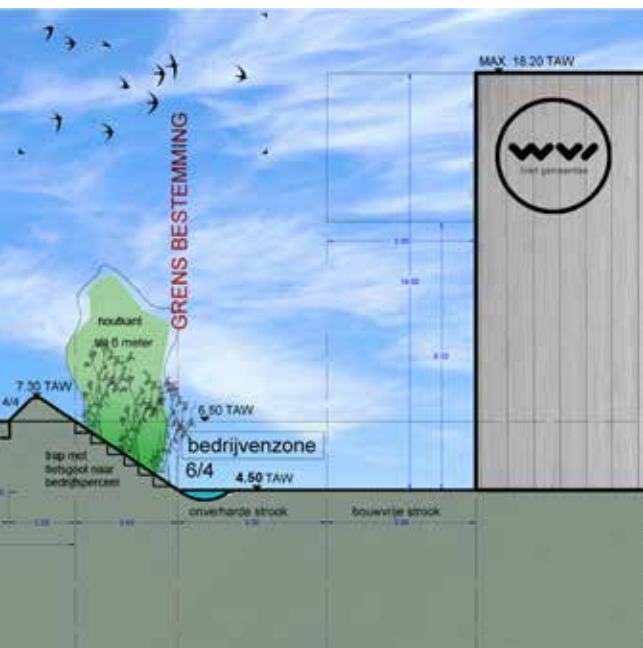
Slimme stad. Sensoren zorgen ervoor dat de openbare ledverlichting langs de fietspaden alleen aangaat bij beweging van personen, wat energie bespaart en natuurverstoring beperkt. De ledverlichting op het bedrijventerrein kan worden afgestemd op de ploegenwissels van de bedrijven. De sorteerstraatjes in Suikerpark hebben een sensor, zodat vanaf afstand te zien is of ze geleegd moeten worden. Ook het waterpeil in de natuurbekkens wordt vanaf afstand gemonitord en geregeld.

Natuurlijke stad. Het watersysteem bestaat uit een klimaatrobuuste collectieve waterbuffer in het natuurgebied, gevoed met hemelwater van open grachten en wadi's. Het natuurgebied zorgt voor afkoeling bij zomerhitte en vangt piekbuien en CO₂ op. Ecologisch beheer op het bedrijventerrein en in het stadspark

Ook quickscan mogelijk

De Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken vergt heel wel wat tijdsinvestering. Voor een kleinschaliger project is de Quickscan Duurzame Wijken beter geschikt: deze vragenlijst geeft erg snel een globaal beeld van de duurzaamheid van het project en vergt weinig expertise. De Quickscan hanteert dezelfde thema's als de DZM. Omdat hij geen score oplevert, maar alleen een indicatieve waarde, kan hij niet worden ingezet als definitief bewijsmateriaal.





Het fietspad langs het natuurgebied Suikerwater heeft trappen met een fietsgoot, zodat fietsende medewerkers hun bedrijf veilig en vlot kunnen bereiken.

verhoogt de biodiversiteit. In de woonwijk worden meer dan 200 bomen aangeplant en het bedrijventerrein krijgt een ecologische groenbuffer op maat van de plaatselijke fauna.

WAT WE HEBBEN GELEERD

Procesregie is cruciaal. Gebiedsontwikkeling is een lang proces met wisselende actoren en omstandigheden. Een complex stadsproject zoals Suikerfabriek vraagt een geïntegreerde en multidisciplinaire aanpak. Daarom is proces- en projectregie van cruciaal belang. Een multidisciplinair projectteam, met een duidelijke rolverdeling, moet het project lange tijd kunnen opvolgen en de continuïteit waarborgen.

Sturen vanuit grondpositie. Doordat WWI de publieke project- en procesregie voert vanuit een sterke grondpositie kunnen we in elke fase van de ontwikkeling blijven wegen op de kwaliteitszorg. Dat levert een meerwaarde op voor alle partijen. Het gedeelde belang is een kwalitatieve, duurzame leefomgeving.

Futureproof en veerkrachtig. Tussen de planopmaak en de uitvoering ligt vaak 10 jaar of meer. Daarom is het nodig om van bij de start erg ambitieus te zijn en futureproof te ontwerpen, zodat het plan veerkrachtig genoeg is om te anticiperen op verandering en stapsgewijze innovatie. Ook moet kwaliteitserosie tussen plan, uitvoering en beheer worden tegengegaan en moeten genoeg tijd en middelen worden geïnvesteerd in de uitvoerings- en beheerfase.

De Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken

De Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken (DZW) is een verzameling criteria en indicatoren om de duurzaamheid van een wijk te meten en te monitoren, objectief en stevig onderbouwd. Dat gebeurt door voor elke indicator een score te geven en die ook te motiveren. Dat maakt van de Vlaamse ZW een krachtig, transparant, overzichtelijk en gebruiksvriendelijk communicatie-instrument: alle partners en actoren spreken dezelfde taal, weten welke duurzaamheidsambities ze moeten bewaken en benaderen ze geïntegreerd.

Thema's. De indicatoren zijn gegroepeerd in 8 thema's.

- Kwaliteitsbewaking:** visievorming, beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteiten, draagvlak en participatie, projectbeheer en optimale samenwerking actoren
- Welzijn en welvaart:** hoe levendig en inclusief is de wijk, biedt ze kansen aan lokale economie en werkgelegenheid?
- Mobiliteit:** kun je je vlot en duurzaam verplaatsen, hoe zit het met bereikbaarheid, energieverbruik en ruimtebeslag?
- Fysisch milieu:** hoe gezond, leefbaar en toegankelijk is het project, is er voldoende aandacht voor bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder enz.?
- Groen & natuurontwikkeling:** worden de natuurwaarden bewaard, is er genoeg collectief groen?
- Water:** overstromingsrisico's, beheer van hemelwater, afvalwaterbeheer enz.
- Materialen en afval:** materiaal- en afvalbeheer, hergebruik van materialen en structuren, milieubelasting van de gebruikte materialen enz.
- Energie:** beperking van de energievraag, gebruik van hernieuwbare energiebronnen enz.

Daarnaast is er een extra thema, **Innovatie**, die 5 bonuspunten oplevert, wat de maximumscore op 105 brengt. Dat thema is transversaal: innovatieve voorstellen of toepassingen kunnen voor alle 8 thema's gelden.

Scores. De evaluaties leveren percentages op, per thema en globaal, en per fase.

Niet alle thema's hebben dezelfde weging gekregen. Overigens zetten de scores buitenstaanders wel eens op het verkeerde been. Zo is een project dat 55% of meer scoort al zeer goed. Daarom is het nodig om in de communicatie telkens ook de kwalificatie te vermelden: 30% en meer is geslaagd, 55% procent en meer is zeer goed, 70% en meer is excellent en 85% en meer is outstanding.

Verwarmen met restwarmte van chipsfabriek

Uitbreiding warmtenet Suikerpark wordt bestudeerd

Op vraag van WVI en de Stad Veurne wordt de uitbreiding bestudeerd van het warmtenet in het Suikerpark. De technische als de financiële haalbaarheid worden bestudeerd en in het kader van het Europese LECSEA-project wordt de oprichting onderzocht van een lokale energiegemeenschap.



Het voorkeurscenario voor de uitbreiding wordt nu verder uitgewerkt.

De hoge duurzaamheidsambities voor de nieuwe woonwijk Suikerpark in Veurne hebben WVI en projectontwikkelaar ION onder meer vertaald in de keuze voor een warmtenet. Dat zorgt ervoor dat de wooneenheden geen individuele verwarmingsinstallatie nodig hebben. De benodigde warmte wordt in een eerste fase opgewekt met een WKK-centrale op gas, die later ook als back-up zal fungeren. Daarna wordt industriële restwarmte gebruikt van de nabijgelegen PepsiCo-fabriek. De restwarmte wordt gerecupereerd en verdeeld via een ondergronds buizenet. Zo wordt industrieel warmteverlies omgezet in klimaatvriendelijke energiewinst.

ENERGIE- EN KLIMAATWINST

Voor de realisatie van het warmtenet werken WVI, Stad Veurne en projectontwikkelaar ION samen met Fluvius en duurzame energiespecialist Noven. WVI investeert als grondeigenaar van de site mee in de 'missing' link tussen de restwarmtebron en de woonwijk, die op termijn een 600-tal woningen zal tellen. Daarvoor krijgen we Europese steun in het Interreg 2 Zeeën project LECSEA. De leiding wordt tegen eind 2022 gerealiseerd.

Het warmtenet in het Suikerpark benut slechts een deel van de industriële restwarmte van de chipsoven. Ingenieursbureau Ingenium bestudeert daarom de mogelijke uitbreiding van het warmtenet naar andere sites in Veurne.

INVENTARIS EN SCENARIO'S

In een eerste fase identificeerde Ingenium in diverse zones potentiële grootverbruikers van een warmtenet, op basis van hun warmtevraag. Op basis van die inventaris werden vervolgens vier mogelijke scenario's met varianten geanalyseerd. Voor elk (deel)scenario werden o.a. het aantal klanten, de warmtelevering, de lengte van het tracé, de investeringskosten en de warmteprijs bekeken.

Nadat Ingenium de scenario's had vergeleken, kozen WVI en de Stad Veurne het scenario met het meeste potentieel. Dat voorziet in elk geval in de aansluiting van het ziekenhuis AZ West als hoofdafnemer, en daarnaast eventueel ook in bijkomende aansluitingen van het woonzorgcentrum en het VTI en de bedrijven Baronie, Meli en Noble Chocolates. Dat voorkeurscenario wordt nu in detail uitgewerkt, nauwkeurig doorgerekend en geoptimaliseerd. Ook wordt getoetst of de bedrijven bereid zijn om te investeren in de uitkoppeling. De resultaten wordt verwacht tegen oktober 2022. In het kader van het Europese project LECSEA wordt ook bestudeerd of diverse partners voor de uitbreiding een energiegemeenschap voor warmte kunnen opzetten.

Afhankelijk van het uitgewerkte bedrijfsmodel zal WVI bekijken welke rol we in de uitbreiding kunnen spelen. Een optie is dat we een regierol opnemen om de uitbreiding te helpen realiseren en ze in de markt te zetten.



Programma lezingen WinVorm 2022

De bouwshift als uitdaging

In februari van dit jaar besliste de Vlaamse Regering hoe ze – onder meer met een bijzonder fonds – de bouwshift wil aanpakken, die ervoor moet zorgen dat er tegen 2040 geen open ruimte meer wordt aangesneden.



De bouwshift inspireert ook de lezingenreeks die WinVorm dit jaar organiseert, samen met thema's uit de ambitienota van Vlaams Bouwmeester: een toekomstbestendig en veerkrachtig woonmodel, vergroening en ontharding, mobiliteit als hefboom voor ruimtelijke transitie.

INSPIREREND PROGRAMMA

Voor de lezingenreeks van WinVorm slaan ook dit jaar de provincie West-Vlaanderen, de intercommunales Leiedal en WVI, het team Vlaams Bouwmeester en de Vlaamse Landmaatschappij de handen in elkaar.

Elke lezing vindt plaats in het VLM-gebouw, Velodroomstraat 28 in Brugge, telkens op een dinsdagvoormiddag vanaf 9.30 uur. Mocht corona toch weer roet in het eten gooien, dan schakelen we over op een compacte digitale sessie die start om 10.30 uur. De eerste lezing is intussen achter de rug. Op 15 maart richtten we het vizier op de dorpen van de toekomst: met welke aanpak op maat zorgen we ervoor dat het dorp een aantrekkelijke, leefbare en kwalitatieve woonomgeving blijft? De rest van het programma:

17 MEI 2022

VERNIEUWING VAN BUURTEN, WOONWIJKEN EN BOUWBLOKKEN

Na de bouwshift moeten bestaande woonomgevingen alle ruimte vragen voor een kwaliteitsvolle woonomgeving opvangen. Hoe maak je als lokaal bestuur een bestaande bebouwde omgeving futureproof?

14 JUNI 2022

VAN GRIJS NAAR GROEN

Om de bodem en de open ruimte te vrijwaren, is niet bouwen natuurlijk de beste oplossing, maar ook ontharding kan voor meer biodiversiteit, verkoeling en waterinfiltratie zorgen. In veel strategieën, proeftuinen en plannen is ontharding dan ook een sleutelwoord. Hoe gaan we daarmee aan de slag?

13 SEPTEMBER 2022

DAGUITSTAP KORTRIJK

Zuid-West-Vlaanderen, met Kortrijk op kop, zet volop in op de bouwshift, ontharding en duurzaam bouwen. Met de fiets verkennen we inspirerende projecten die de transitie naar een verbonden, groenblauwe en ondernemende stad waarmaken.

11 OKTOBER 2022

ROBUUST BOUWEN

Nieuwe gebouwen kunnen maar beter een lange levensduur hebben. Wat maakt ontmoetingshuizen, pakhuizen, kantoren, stapelgebouwen en fabrieken (her)bruikbaar? Hoe kunnen structuur en constructie bijdragen aan een veerkrachtige, robuuste leefomgeving?

22 NOVEMBER 2022

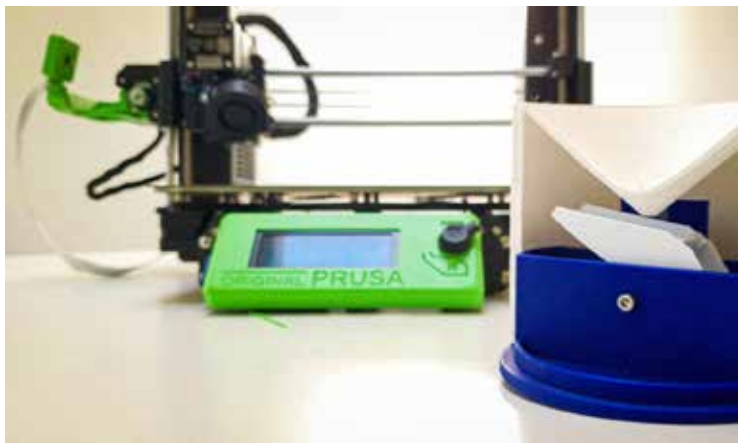
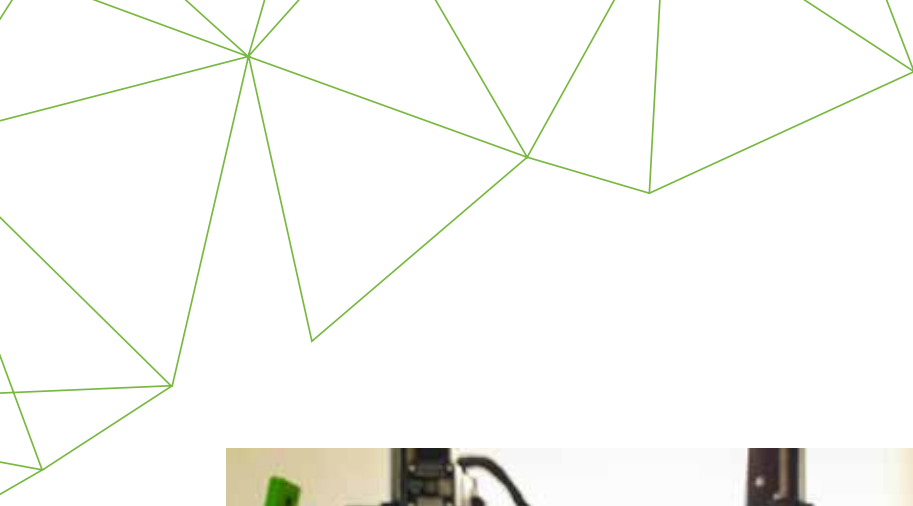
MOBILITEIT ALS HEFBOOM VOORRUIMTELIJKE TRANSITIE?

Nu elektrisch rijden in opmars is, is het hoog tijd om na te denken over de strategie rond het parkeren en opladen van wagens. Hoe kunnen we dat als hefboom aangrijpen om de publieke ruimte anders in te richten?

De inschrijvingen zijn in principe afgesloten, maar geïnteresseerden kunnen zich wel nog inschrijven voor individuele lezingen.

Meer info | David Vandecasteele, Heidi Van Elslande | 050 36 71 71

E-mail | d.vandecasteele@wvi.be | h.vanelslande@wvi.be
www.winvorm.be



Leerlingen kunnen de in 3D geprinte pluviometers zelf in elkaar zetten.



Een fietsregistratietool kan meer kinderen op de fiets krijgen.

Smart is meer dan 'smart cities'

Gemeenten op weg zetten naar slimme innovaties

Gemeenten ondersteunen om slimme digitale technologieën in te zetten in hun dagelijkse praktijk, dat is het doel van de strategie die WVI daarvoor heeft uitgewerkt. We faciliteren en verbinden, doen aan kennisopbouw en kennisdeling en zetten haalbare projecten op.

bouwen aan een ondersteunende en verbindende community, die waar mogelijk de schaalgrootte van ons werkingsgebied benut en slimme innovatie over de gemeentegrenzen heen bekijkt, werk maken van kennisopbouw, zowel intern als bij onze gemeenten, en die kennis delen en ontsluiten, haalbare projecten opzetten of helpen realiseren om te tonen wat slimme innovatie ook voor kleinere, landelijke gemeenten in onze regio kan betekenen (zie kaderstuk).

Wie 'smart' zegt, denkt vaak alleen aan 'smart cities' en dan meestal nog uitsluitend aan spectaculaire innovaties in grote steden. Dat is nodeloos vernauwend. 'Smart' staat voor digitale transformatie, innovatie en technologie en biedt ook opportuniteiten voor kleine gemeenten in een landelijke regio. Ook zij kunnen met slimme innovaties vernieuwende oplossingen bedenken voor allerlei dagelijkse uitdagingen.

FACILITERENDE ROL

Om onze gemeenten daarin te ondersteunen, heeft WVI een strategie uitgewerkt. Onze meerwaarde zien we in de faciliterende rol die we opnemen: we verzamelen kennis en ervaring, delen die expertise en passen ze ook toe. Dat impliceert onder meer:

VOELSPRIETEN, INTERN EN EXTERN

Om die strategie concreet vorm te geven stelde WVI een kernteam samen, met collega's uit verschillende afdelingen van WVI. Ze bekijken hoe ze digitale transformatie en slimme innovaties vooruit kunnen helpen, elk vanuit zijn of haar expertise. Technologie en innovatie mogen immers niet opgesloten zitten in één gespecialiseerde entiteit, maar moeten met de hele organisatie verweven zijn.

Dat interne kernteam vullen we aan met een extern netwerk, dat ons helpt om de vinger aan de pols te houden van digitale innovaties en slimme toepassingen. Het netwerk geeft ons zicht op wie waar bezig is, brengt mensen samen en creëert opportuniteiten om samen inspirerende projecten op te zetten. In het



Mapillary: met een 360° camera gemonteerd op de auto kun je omgevingsbeelden maken.

netwerk zitten experts uit WVI, de centrumsteden Brugge, Roeselare en Oostende, hogescholen Vives en Howest en de Provincie West-Vlaanderen.

GET SMART LIVE

Een hoeksteen van onze strategie is kennisdeling. In oktober 2020 lanceerde WVI daarom Get Smart Live, een reeks online sessies over innovatie, digitale transformatie en smart cities. De webinars belichten thema's en praktische toepassingen zoals

burgerwetenschappen, drones, energie, GIS, data & privacy of artificiële intelligentie. Gemiddeld worden de sessies gevolgd door een 50-tal mensen. Ook in 2022 staan weer heel wat boeiende sessies op stapel. Inschrijven kan via de link hieronder.

Meer info | Katja Zadorina, Jan Speecke | 050 36 71 71

E-mail | GetSmart@wvi.be

Voor info over komende sessies van Get Smart Live |

www.wvi.be/get-smart-live

Drie slimme voorbeeldprojecten

Registratietool krijgt meer kinderen op de fiets. Kinderen bevestigen aan fiets of boekentas een chip of tag die aan de schoolpoort door de scanner of de GPS-tracker wordt geregistreerd. Gemeenten die zo'n slimme fietsregistratie gebruiken, registreren tot 50 procent meer fietsende of stappende kinderen. WVI organiseerde er een aankoopcentrale voor. Dat vergemakkelijkt de keuze voor onze gemeenten, verlaagt de instapdrempel en garandeert optimale prijscondities.

Citizen science: TIP-Ping Points.

Citizen science betreft inwoners bij wetenschappelijk onderzoek en verhoogt zo hun betrokkenheid. De Stad Roeselare

wil met het project SmartWaterland wateroverlast en droogte aanpakken. In dat project werkt WVI mee aan TIP-Ping Points, een fijnmazig netwerk van pluviometers dat met real-time data regenval beter in kaart brengt. De pluviometers worden in de scholen 3D geprint. De leerlingen zetten ze zelf in elkaar en nemen ze mee naar huis. Zo sensibiliseren ze meteen ook hun ouders voor de klimaat- en waterproblematiek. Tegelijk krijgen waterbeheerders sneller en preciezer zicht op wateroverlast en droogte.

Extra paar ogen dankzij Mapillary.

Mapillary is een applicatie voor mobiele

mapping, het maken en delen van 360° omgevingsfoto's. Anders dan Google Street View rijden voor Mapillary geen wagens rond. Iedereen kan foto's opladen, zodat de omgevingsbeelden ook veel makkelijker geactualiseerd kunnen worden. Met WVI gebruiken we Mapillary om onze bedrijventerreinen regelmatig in kaart te brengen. Door de zelfgemaakte beelden over elkaar heen te leggen, kunnen we ook evoluties en veranderingen opvolgen. Onze terreinbeheerders beschikken zo over een extra paar ogen, zodat ze vanaf afstand digitaal een oogje in het zeil kunnen houden. WVI deelt zijn expertise met Mapillary graag met gemeenten die deze technologie ook willen inzetten.



Vanuit grondpositie een publieke rol blijven spelen

WVI biedt bedrijven voortaan ook erfpacht aan

Voortaan biedt WVI op al zijn bedrijventerreinen naast aankoop standaard ook erfpacht aan. Erfpacht biedt bedrijven meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering en stelt ons tegelijk in staat om onze rol in het publieke grondbeleid volop te blijven spelen.

Ruimte voor ondernemen is een cruciale grondstof die almaar schaarser wordt. We moeten ze daarom meenemen in onze transitie naar een circulaire economie. We streven naar een hoogwaardig aanbod en beheer van circulaire werklocaties. Daarvoor moeten we een publiek grondbeleid kunnen voeren, dat we vanuit onze grondpositie strategisch kunnen blijven sturen en regisseren.

BEDRIJFSVRIENDELIJK ALTERNATIEF

Zo'n publieke rol veronderstelt een doordachte gronduitgiftestrategie. WVI startte daarom een reflectie op over de mogelijkheden die erfpacht als vehikel voor publiek grondbeleid kan bieden. Voor bedrijven is het een bedrijfsvriendelijk en flexibel alternatief voor de klassieke verkoop, dat ondernemen betaalbaar kan helpen houden. Ze hoeven immers niet te investeren in bedrijfsgrond, de jaarlijkse erfpachtvergoeding geldt als bedrijfskost, en hoewel de registratierechten veel lager liggen, garandeert erfpacht toch – anders dan huur – een solide zakelijk recht, dat overdraagbaar is en kan worden vererfd.

Tot voor kort hanteerde WVI erfpacht nagenoeg uitsluitend op strategische bedrijventerreinen, waar gronden schaars zijn en we een specifieke doelgroep voor ogen hebben – watergebonden en luchtvaartgebonden terreinen en retailzones. De voorbije 15 jaar zijn we ook op reguliere bedrijventerzones voorzichtig begonnen

experimenteren met erfpacht, op vraag van bedrijven die hun vastgoed buiten de balans om willen financieren en daarom liever geen eigenaar van de grond willen worden. Zo nam BPost voor de bouw van een nieuw verdeelcentrum in Oostende (Plassendale III) een terrein in erfpacht van WVI.

NOG GEEN TRADITIE

In Nederland – zo maakte een studie van Akro Consult ons duidelijk – is erfpacht stevig ingeburgerd. Enerzijds stelt die constructie bedrijven in staat om hun financiële middelen maximaal te mobiliseren voor hun bedrijfsontwikkeling.

Anderzijds appreciëren overheden en gebiedsontwikkelaars de kansen die erfpacht biedt om de ontwikkelingen op een terrein perceelsoverschrijdend te sturen en zo cruciale kwaliteitsaspecten beter in de hand te houden.

In Vlaanderen is erfpacht nog geen traditie. Zeker in onze provincie vormen familiale kmo's de ruggengraat van de economie. Zulke bedrijven hechten eraan om eigenaar te zijn van hun bedrijfsgrond, zodat ze toekomstige meerwaarde uit grondverkoop kunnen inzetten voor pensioenopbouw en erfopvolging. Toch merken we dat ook andere intercommunales nadenken over erfpacht – IOK, de intercommunale ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen, heeft zelfs besloten om er voor bepaalde zones exclusief op in te zetten.

INTERESSE BIJ JONGE ONDERNEMERS

We polsten ook bij Voka en Unizo, zowel landelijk als regionaal. Uit hun contacten met ondernemers onthouden ze dat bedrijfsleiders steeds sterker beseffen dat ruimte voor ondernemen schaars wordt, wat de beschikbaarheid en de betaalbaarheid onder druk zet. Bij familiale kmo's weegt de rol van eigendom in de pensioenopbouw en generatieplanning nog door. Vooral jonge ondernemers geven intussen aan dat ze flexibel ondernemen belangrijker vinden, en lijken daarom gewonnen voor erfpacht.

Beide organisaties vroegen zich wel af of de erfpachtconstructie banken niet huiverig zou maken om leningen toe te staan. Dat is niet het geval, zo blijkt alvast uit onze contacten: als het contract genoeg waarborgclausules inhoudt, is er voor banken geen probleem om ondernemingen te blijven financieren.

ERFPACHT VOORTAAN OOK STANDAARD

Die diverse insteken deden ons besluiten om ons uitgiftebeleid bij te sturen. Voortaan bieden we alle bedrijven op onze bedrijventerreinen standaard erfpacht aan, naast verkoop. De duur van de erfpacht stemmen we af op wat de bedrijven nodig hebben: 15, 20, 30 jaar, tot maximaal 99 jaar.

WVI is van plan om dat nieuwe beleid periodiek te evalueren. Blijken onze bedrijven er rijp voor en gaat de evolutie in Vlaanderen in dezelfde richting, dan kunnen we er op termijn voor kiezen om principieel alleen erfpacht aan te bieden.

Straatmeubilair voor Hoppinpunten

Aankoopcentrale ontzorgt gemeenten



11

Om de gemeenten maximaal te ontzorgen bij de inrichting van hun Hoppinpunten heeft WVI een aankoopcentrale opgericht. Vanaf april kunnen gemeenten het nodige straatmeubilair vlot en eenvoudig via die aankoopcentrale bestellen.

Volgens de nieuwe richtdatum wordt de nieuwe Vlaamse mobiliteitsvisie in juli 2023 uitgerold. Daarin staat basisbereikbaarheid centraal, met combimobiliteit, het gecombineerd gebruik van verschillende vervoermiddelen, als hefboom. Om die nieuwe visie uit te werken, maken de vervoerregio's vervoerplannen op. Daarin worden ook zogenoemde Hoppinpunten vastgelegd, mobiliteitsknooppunten waar mensen vlot van het ene vervoermiddel op het andere kunnen 'hoppen'. De gemeenten nemen de regierol op voor alle lokale en buurthoppinpunten langs gemeentewegen op hun grondgebied.

SUBSIDIES TOT 100 PROCENT

Voor de Hoppinpunten langs gemeentewegen kunnen lokale besturen Vlaamse subsidies aanvragen. Daarvoor heeft de Vlaamse Regering in februari 2022 een besluit goedgekeurd. Voor lokale en buurthoppinpunten bedraagt het subsidiepercentage 100 procent, met een plafond van 50.000 euro voor lokale Hoppinpunten en 25.000 euro voor buurthoppinpunten.

Daarvoor moet de gemeente wel aan een reeks voorwaarden voldoen. Zo moet ze voor de inrichting de Hoppinhuisstijl hanteren, de toegankelijkheid van het hele Hoppinpunt waarborgen, een minimale uitrusting aanbieden en zorgen voor data-uitwisseling met de Hoppincentrale. Bovendien moet het inrichtingsplan van de lokale en buurthoppinpunten worden goedgekeurd door de projectstuurgroep. WVI kan de gemeente daarbij begeleiden. Dat doen we momenteel voor een tiental Hoppinpunten in Jabbeke, Ruiselede, Veurne en Zonnebeke. We begeleiden het hele traject, van voorontwerp tot werfopvolging.

BESTEL VIA DE AANKOOPCENTRALE!

De Hoppinpunten langs de belangrijke OV-assen zouden klaar moeten zijn tegen juli 2023, wanneer het nieuwe openbaarvervoersnet wordt uitgerold. Om gemeenten zoveel mogelijk te ontzorgen, heeft WVI een aankoopcentrale opgezet voor het leveren, onderhouden en eventueel ook plaatsen van straatmeubilair en fietsvoorzieningen – schuilhuisjes, zitmeubilair, afvalbakken, fietsoverkappingen, fietskluisen, fietsnietjes enz.

De aankoopcentrale neemt alle administratieve rompslomp voor haar rekening, zodat de lokale besturen zelf geen aanbestedingsprocedures hoeven op te starten. Door de bestellingen van lokale besturen te bundelen, kunnen we bovendien aantrekkelijkere condities bedingen.

Momenteel rondt WVI de gunning van de offertes af. Het aanbod van de leveranciers brengen we samen in een brochure. Die bevat een productcatalogus met technische details, prijzen, referentiefoto's en eventuele extra opties, en een toelichting van de bestelprocedure. In de loop van april wordt de brochure aan de gemeenten bezorgd. Ze kunnen hun straatmeubilair dan rechtstreeks bij de aankoopcentrale bestellen – niet alleen voor de Hoppinpunten, maar ook voor de rest van hun openbaar domein.

Meer info | Floren Bostoën, Margo Swerts | 050 36 71 71

E-mail | f.bostoën@wvi.be, m.swerts@wvi.be

www.vlaanderen.be/basisbereikbaarheid/

combimobiliteit/hoppinpunten

'De Vlaamse overheid vraagt de lokale besturen om hun bushaltes op korte termijn multimodaal in te richten. Doordat WVI een aankoopcentrale opzet om de nodige infrastructuur snel en tegen marktconforme prijzen ter beschikking te stellen, levert ze meteen een substantiële meerwaarde, niet alleen voor de lokale besturen, maar ook voor de gebruikers van het openbaar vervoer.'



Peter Roose, burgemeester Veurne



Website WVI zit in een nieuw kleedje

De website van WVI werd grondig opgefrist. Ze is gebruiksvriendelijker, op maat van de diverse bezoekersprofielen, kreeg een wat meer hedendaagse look-and-feel en past in een nieuwe contentstrategie, waarin ook sociale media en visuele digitale communicatie een plaats krijgen.

GEBRUIKSVRIENDELIJKER

Voortaan kies je op de startpagina met welk profiel je de website wilt bezoeken: als burger, als ondernemer of als lokaal bestuur. Wat je kiest, bepaalt wat je ziet. Cookies onthouden je keuze voor je volgende bezoek, maar via de bovenbalk kun je vlot naar een ander profiel switchen. De drie doelgroepen werden uitgeplitst na analyse en monitoring van de bezoekersstromen. Ze maken de website een stuk gebruiksvriendelijker. Zo vinden burgers die het woonaanbod willen verkennen meteen ook informatie over energiezuinig renoveren en over premies en leningen van het Energiehuis. Ondernemers kunnen in ons aanbod naar geschikte bouwgrond zoeken en vinden tegelijk per bedrijventerrein ook alle nodige informatie over het terreinbeheer.

Voor lokale besturen presenteren we ons aanbod – dat de afgelopen jaren sterk werd uitgebreid – overzichtelijker, bevattelijker en beknopter, met telkens enkele voorbeeldprojecten, zodat heel snel duidelijk wordt wat WVI voor de gemeente kan doen, ook voor wie via een zoekmachine op onze webpagina's terechtkomt.

DYNAMISCH EN FLEXIBEL

We hebben meteen ook de kleuren van onze huisstijl wat opgefrist, met een zachter groen en donkerblauw in de plaats van zwart. De nieuwe website is dynamisch opgevat: doordat ze modulair is opgebouwd, groeit ze flexibel mee met onze organisatie. We willen ook sterker inzetten op bewegende beelden om bijvoorbeeld een procedure uit te leggen of een project voor te stellen. Zulke video's kunnen we dan via onze sociale media ook makkelijker pushen bij volgers en geïnteresseerden.

Meer info | An Meganck, 050 36 71 71.

E-mail | a.meganck@wvi.be

www.wvi.be