



Verantwoordelijke uitgever: Geert Sanders, Baron Ruzettelaan 35,
8310 Brugge • Afgiftekantoor: Gent X • Erkenningsnummer P509470
Afzender: wvi, Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

Driemaandelijke nieuwsbrief • 9de jaargang • juli 2008

Speciale editie

jaarverslag 2007



Vooraf

Het wordt stilaan een traditie: ook dit jaar vindt u in het julinummer van wvi-info een beknopte samenvatting van het jaarverslag, zoals dat op 23 mei is toegelicht in Jabbeke. Dat lijkt ons nuttig om snel de grote krachtlijnen van het voorbije jaar te kunnen ontdekken. Wie meer cijfers en andere details wil lezen, kan terecht op onze website: daar kunt u het volledige jaarverslag nalezen en downloaden.

In deze wvi-info zult u lezen dat de context waarin onze projectontwikkeling moet opereren steeds moeilijker wordt: zowel voor bedrijfshuisvesting als voor woonprojecten wordt de schaarste aan bouwrijpe en verkavelbare grond nijpend. Toch was 2007 voor wvi een geslaagd jaar, waarin we in onze kerntaken mooie resultaten hebben geboekt. Bovendien zijn we erin geslaagd de dienstverlening aan onze vennoten nog uit te breiden.

Iedereen die aan dat goede resultaat heeft meegewerkt – de vennoten, de gemandateerden en de medewerkers van wvi – willen we daarom van harte bedanken.

Geert Sanders
algemeen directeur



2007 de krachtlijnen

Bedrijfshuisvesting. Na een daling in 2006 (tot 35 hectare) trok de verkoop in 2007 weer aan, tot 47 hectare. Verdeeld over 22 terreinen werden 66 bedrijven gehuisvest. De vraag naar bouwrijpe percelen blijft onverminderd groot, zodat het aanbod op nieuw gerealiseerde terreinen meteen wordt opgenomen. Het wordt steeds moeilijker om een stevige ijzeren voorraad aan te leggen.

De opvallendste aankoop in 2007 was die van de strategisch belangrijke terreinen (47 hectare) van de voormalige Suikerfabriek in Veurne. We kochten de oude militaire site in Lissewege aan, die we willen omvormen tot een KMO-zone. Daarnaast zijn we begonnen met de reconversie van het eigen verouderde bedrijventerrein Heernisse (Diksmuide), waar we de principes van duurzame kwaliteit zullen toepassen.

Woonprojecten. De verkoop van traditionele kavels liep terug tot 125 percelen. Dat heeft er ook wel mee te maken dat grote projecten zoals Heulebrug (Knokke-Heist) en De Grendel (Koolkerke) intussen nagenoeg uitverkocht zijn. In 2007 hadden vooral verkavelingen in het buitengebied succes. Dat was onder meer zo in Oost-Vleteren, Sint-Elooiswinkel en Zwevezele.

Potentieel verkavelbare terreinen blijven erg schaars, zodat de prijzen hoog blijven. Dat zet onze rol als prijsregulator onder druk. Toch blijft wvi nog altijd 20% goedkoper dan de privé-sector. Intussen komen de huisvestingsprojecten voor bejaarden, alleenstaanden en kleine gezinnen, die we in opdracht van OCMW's en gemeenten realiseren, in een stroomversnelling.

Projectregie. Wvi wordt steeds vaker gevraagd als projectregisseur bij complexe, multifunctionele projecten. In zulke projecten treden we niet op als uitvoerder, maar als adviseur, regisseur en procesarchitect. In 2007 begeleidden we onder meer de dorpskernvernieuwing in Ingelmunster en de bouw van een nieuw administratief centrum in Hoogdele.

Ruimtelijke planning en mobiliteit. Ongeveer de helft van onze vennoten heeft een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Daardoor verschuift het zwaartepunt naar de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's). Ook de taken op het gebied van mobiliteit namen in 2007 een hoge vlucht. Wvi voerde voor enkele gemeenten een sneltoets uit om het mobiliteitsplan op te frissen, en we krijgen steeds meer opdrachten voor uitvoeringsgerichte mobiliteitsstudies, zoals doortochten in dorpskernen.

Milieu en natuur. Doordat wvi in een snel veranderende regelgevende context erg snel op de bal speelt, groeit het serviceaanbod aan de gemeenten gestaag. In 2007 stond de dienstverlening rond het integraal waterbeleid centraal, o.m. met het riolerings- en waterzuiveringsbeleid. De expertise die we in pilootprojecten hebben opgebouwd rond duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw stellen we nu ter beschikking van de gemeenten.

Regionaal. De regionale werking wordt steeds belangrijker. We organiseren regionale bijeenkomsten voor ambtenaren milieu en ruimtelijke ordening en participeren in diverse streekontwikkelingsinitiatieven in samenwerking met RESOC's, de gebiedsgerichte werking van de Provincie en de Conferentie van Burgemeesters.

Grensoverschrijdend. De grensoverschrijdende samenwerking met Lille stond in 2007 helemaal in het teken van de oprichting van de Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai, als Europese Groepering voor Territoriale Samenwerking (EGTS). Ook werd GoGIS operationeel, een grensoverschrijdende databank die het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen en de regio Duinkerke in beeld brengt. Wvi wil daarnaast sterker inzetten op het aantrekken van Europese middelen voor de realisatie van eigen en gemeentelijke projecten.

Woonprojecten

Wvi blijft goedkoper

In de traditionele verkavelingen blijft de grondschaarste tot hoge prijzen leiden. Toch slaagt wvi erin om nog altijd 20% goedkoper dan de privésector te verkopen. De huisvestingsprojecten voor bejaarden, alleenstaanden en kleine gezinnen, in opdracht van OCMW's, komen in een stroomversnelling.

Aankoop. In 2007 kocht wvi 11,5 hectare bouwgrond aan, vooral in Damme en Diksmuide. Potentieel verkavelbare terreinen blijven schaars, zodat de prijzen hoog blijven. Bovendien is er zware concurrentie van andere actoren. Dat zet onze rol als prijsregulator onder druk en bedreigt de sociale mix in het huisvestingsaanbod van de gemeente.

Verkoop. In 2007 werden 125 kavels bouwgrond verkocht. Dat is ongeveer de verwachte hoeveelheid, maar wel een stuk minder dan in 2006. Een reden daarvoor is dat grote projecten zoals Heulebrug in Knokke-Heist en De Grendel in Koolkerke (Brugge) nagenoeg zijn uitverkocht. Opvallend voor 2007 is het succes van verkavelingen in het buitengebied, bijvoorbeeld in Oost-Vleteren, Sint-Elooiswinkel of Zwevezele.

Vernieuwende projecten. Wvi blijft gemeenten en OCMW ondersteunen om een aanbodbeleid van huisvesting voor senioren en kansarmen uit te werken. We boren de beschikbare subsidiebronnen maximaal aan en zorgen voor de bouwcoördinatie en de voorlopige financiering. In 2007 werden 53 woonentiteiten in 5 projecten overgedragen aan OCMW's (Beernem, Koksijde, Ieper, Wielsbeke) en aan de Stad Oostende. Eind 2007 waren er nog 3 projecten in uitvoering en 10 in voorbereiding.

Daarnaast blijft wvi kernversterkende projecten uitvoeren, eventueel in projectregie. Het gaat om inbreidings- en verdichtingsprojecten, doorgaans met een relatief hoge woondichtheid in het centrum van de gemeenten. Meestal werken we daarvoor samen met de lokale sociale bouwmaatschappijen of met de privé-sector.

Momenteel lopen een 5-tal projecten om verlaten bedrijfspanden om te vormen of sites te saneren. Vooral Sint-Hubert in Waregem en Super Span in Wielsbeke springen daarbij in het oog.

Regionaal en internationaal

Stevige structuren uitbouwen

We blijven er in onze kerntaken naar streven om regionaal en gebiedsgericht te werken. Grensoverschrijdend werd in 2007 de oprichting voorbereid van een Europese groepering voor territoriale samenwerking met Lille. In 2007 werd ook GoGIS operationeel, een grensoverschrijdende databank voor bedrijventerreinen.

Regionale werking. Elk van de 3 regionale comités kwam in 2007 3 keer samen. Ze bogen zich onder meer over het strategisch plan 2007-2012 en over het riolerings- en zuiveringsbeleid. Sinds 1994 organiseert wvi – in samenwerking met de Provincie – regionale bijeenkomsten voor milieuambtenaren. Die worden sinds 2002 ook opgezet voor ambtenaren ruimtelijke ordening. De bijeenkomsten blijken erg nuttig als forum om informatie en ervaringen uit te wisselen en te overleggen over gemeenschappelijke problemen en uitdagingen. In dat kader past ook WinVorm, een succesvolle lezingenreeks over kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkelingen, die in 2007 een 200-tal deelnemers trok.

Grensoverschrijdend. De grensoverschrijdende samenwerking met Lille en Henegouwen stond in 2007 helemaal in het teken van de oprichting van de Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai, als Europese Groepering voor

Territoriale Samenwerking (EGTS). Eind 2007 besloot wvi formeel tot die Eurometropool toe te treden. De Grensoverschrijdende Permanente Conferentie van Intercommunales (GPCI), waar naast wvi nog 4 andere intercommunales deel van uitmaakten, werd ontbonden. De GPCI had immers de vooropgezette doelen gerealiseerd: met de Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai krijgt een beheersstructuur vorm die de samenwerking in de grensoverschrijdende metropool zal verdiepen en efficiënter maken.

Wat de grensoverschrijdende samenwerking met Dunkerque betreft, werden de eindresultaten voorgesteld van het Grensoverschrijdend Geografisch Informatiesysteem, een Interreg IIIa-project. Dat leverde een grensoverschrijdende atlas op, die een grensoverschrijdende statistische analyse van sociaal-economische indicatoren aanbiedt. Die indicatoren worden ook op kaart voorgesteld en geïnterpreteerd. Het tweede resultaat is de website GoGIS, dat het complete aanbod van bedrijventerreinen in de regio in beeld brengt.

In 2007 werd ook onderzocht of het informele samenwerkingsplatform West-Vlaanderen – Flandre-Dunkerque – Côte d'Opale kan doorgroeien naar een structuur met rechtspersoonlijkheid in de vorm van een EGTS. Eind 2007 publiceerde het platform een grensoverschrijdende kaart van het openbaar vervoer. Wvi zet ook steeds sterker in op het aantrekken van Europese middelen voor de realisatie van eigen en gemeentelijke projecten.

Bedrijfshuisvesting

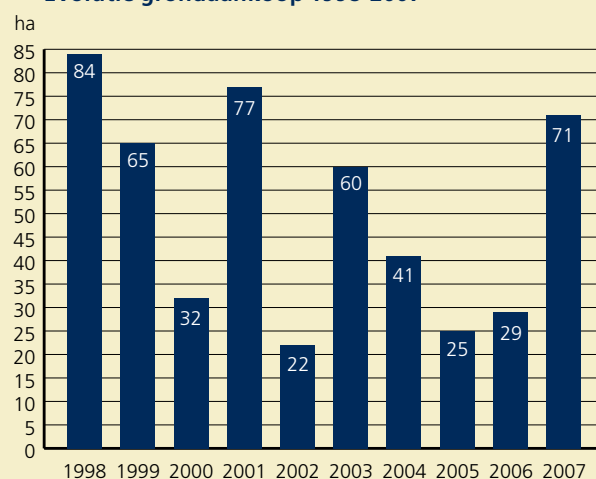
Schaarste wordt nijpend

Het wordt stilaan eentonig: ook in 2007 blijft de schaarste aan bouwrijpe percelen nijpend. De bestemmingsprocessen van nieuwe bedrijventerzones moeten drastisch worden versneld, anders dreigt de economische dynamiek van onze regio stil te vallen.

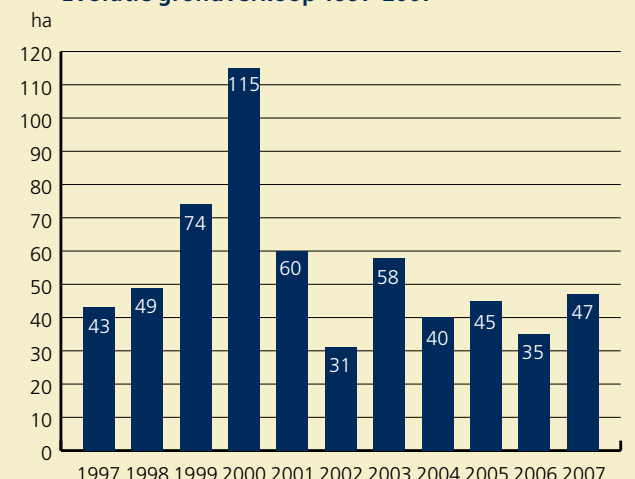
In ontwikkeling. In 2007 waren verspreid over het hele werkgebied 52 projecten in ontwikkeling, met een bruto oppervlakte van ongeveer 604 hectare. Daarvan werd circa 63 hectare bouwrijp gemaakt en uitgegeven. Blikvangers waren onder meer: Roeselare Wijnendale RO uitbreiding, Kaaskerke Zuid uitbreiding, Menen Oost en de herinrichting van een deelzone in Bredene Noord-Ede en Tielt LO.

Aankoop. We kochten 71,2 hectare aan, waarvan 67,5 hectare bestemd voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. De rest bestaat uit uitgegeven percelen die werden teruggekocht. Het aankoopvolume is dus een stuk groter dan in 2006 (slechts 29 hectare). Anderzijds was de suikerfabriek in Veurne alleen al goed voor 47 hectare. Als we die aankoop wegdenken, blijft het aankoopvolu-

Evolutie grondaankoop 1998-2007



Evolutie grondverkoop 1997-2007



Projectregie

Een nieuwe kerntaak

In 2007 groeide projectregie uit tot een nieuwe kerntaak voor wvi. Als projectregisseur delen we met de gemeenten de expertise die we in onze diverse andere kerntaken hebben opgebouwd.

Wanneer we een project als regisseur begeleiden, treden we niet op als ontwerper of uitvoerder, maar als adviseur, regisseur en procesarchitect. Die rol nemen we op in complexe opdrachten, die specifieke en erg diverse deskundigheid vereisen: dorps-

kernvernieuwingen, het inrichten van het openbaar domein, maar ook de realisatie van woonprojecten en bedrijventerreinen.

Wvi kan dergelijke opdrachten het hele traject lang begeleiden, van de visievorming tot de uitvoering. Dat doen we in nauw overleg met het gemeentebestuur.

In 2007 trad wvi in 4 projecten op als regisseur: Jabbeke (Sarchoemstraat), Hooglede (nieuw administratief centrum), Kortemark (site Louwaege) en Ingelmunster (dorpskernvernieuwing).



Simulaties van het nieuwe administratief centrum in Hooglede, waarvoor wvi de projectregie op zich neemt.

me onder het gemiddelde niveau van de jongste 10 jaar (50,6 hectare).

De trend blijft dus zorgwekkend. Trage en complexe bestemmingsprocessen; een steeds groter deel van de grond dat gereserveerd moet worden voor bufferbekkens, groen, openbaar domein; zware en tijdrovende administratieve procedures voor grondverzet en bodemsanering: al die factoren dragen ertoe bij dat de vooropgestelde taakstelling niet kon worden gerealiseerd.

Verkoop. Nadat de verkoop in 2006 was teruggelopen, trok hij in 2007 weer aan: hij steeg van 35 naar 47 hectare. Verdeeld over een 22-tal terreinen werden 66 bedrijven gehuisvest.

Voorraad. Eind 2007 bedroeg de bruto voorraad 390 hectare, ongeveer 26 hectare meer dan eind 2006. Van die bruto voorraad is 77,7 hectare effectief beschikbaar (zonder terugkopen). Sinds 1998 slaagt wvi er structureel niet meer in de voorraad op peil te brengen: het netto aankoopvolume ligt sindsdien gemiddeld 50% lager dan het netto verkoopvolume. Om de structurele achterstand (175 hectare) in te lopen, zou het aankoopvolume gedurende enkele jaren drie keer groter moeten zijn dan wat momenteel het geval is.

Van het beschikbare aanbod (77,5 hectare) ligt 57 procent in de regio Brugge-Oostende, vooral op het bedrijventer-

rein Plassendale in Oostende, 33 procent in de Westhoek en 10 procent in de regio Roeselare-Tielt. Dat betekent dat de regio met de sterkste groeidynamiek nagenoeg geen uitgeruste regionale bedrijventerreinen in voorraad heeft. Maar het krappe aanbod remt ook in de andere regio's de economische groei af.

Ijzeren voorraad verder weg dan ooit. De trends die we de voorbije jaren hebben vastgesteld, blijven onverminderd geldig. Om de economische groei niet af te remmen, is een ijzeren-voorraadbeleid nodig. Voor de hele provincie West-Vlaanderen zou dat een aanbod van 230 hectare per jaar betekenen. Daar blijven we ver onder. De trage bestemmingsprocessen zijn daarvan de hoofdoorzaak. Eind 2007 had geen enkel Vlaams of provinciaal afbakeningsproces in ons werkgebied een bijkomend bestemd bedrijventerrein opgeleverd. Wvi blijft werk maken van bedrijfsverzamelgebouwen, efficiënt ruimtegebruik, brownfieldontwikkeling en het activeren van onbenutte percelen, maar dat is onvoldoende om de hoge vraag op te vangen.

Duurzaamheid en parkmanagement. Wvi blijft werken aan duurzame kwaliteit, op basis van het draaiboek dat we zelf hebben ontwikkeld. Om de principes van duurzame kwaliteit in de dagelijkse praktijk in te kunnen zetten, hebben we een interne procesnota ontwikkeld. Een belangrijk initiatief was het concept voor een duidelijk herkenbaar systeem van interne bewegwijzering. Dat

wordt in 2008 effectief op onze bedrijventerreinen ingevoerd, zodat die een herkenbaar wvi-profiel krijgen.

Samen met de POM West-Vlaanderen hebben we voortgevoerd aan de projecten die door de RESOC's worden gedragen. Het doel: samenwerking tussen bedrijven bevorderen en hen stimuleren om een kwaliteitsgericht terreinbeheer op te zetten. De projecten stellen ons in staat om een werkwijze voor parkmanagement te ontwikkelen en structureel te verankeren.

Brownfields en reconversie. Wvi heeft een methodiek ontwikkeld om brownfields aan te pakken. De methodiek werd toegepast op de site van de Suikerfabriek in Veurne (47 hectare), als stap in het eind 2007 gerealisierde aankoopproces. Daarnaast hebben we het project Reconversie Heernisse voortgezet, met de bedoeling een van onze oudste terreinen duurzaam te herwaarderen. We kochten de verlaten kazerne van Lissewege aan, die we willen omvormen tot een KMO-bedrijvenpark. Daarnaast gingen de reconversiewerkzaamheden voor de oude textiel fabriek Sofinal in Waregem van start. Zulke reconversieprojecten zijn ruimtezuinig en bieden bedrijven een aantrekkelijk alternatief voor nieuwbouw.

Uitvoeringsplannen & mobiliteitsstudies

Het zwaartepunt van de structuurplanning verschuift naar de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's), die de vroegere BPA's vervangen. Wvi wordt ook steeds meer gevraagd voor uitvoeringsgerichte mobiliteitsstudies, zoals doortochten in dorpskernen.

Structuurplanning en uitvoeringsplannen.

De structuurplannen voor Ingelmunster en De Haan werden goedgekeurd, wat het totale aantal goedgekeurde GRS'en op 17 brengt. Voor 18 andere gemeenten is het structuurplan in voorbereiding. In uitvoering van die plannen werkt wvi al in veel gemeenten aan de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP's), die de vroegere BPA's vervangen. Zowel voor de open ruimte als voor het bebouwde weefsel maakt wvi RUP's. Die zijn inhoudelijk en methodologisch doortimmerd en linken doelstellingen en globale context aan stedenbouwkundige voorschriften. In 2007 werden 112 RUP's opgemaakt, waarvan er 7 werden goedgekeurd. Overigens blijft wvi nog altijd BPA's behandelen. We werkten ook aan verkavelingsplannen en groen- en beplantingsplannen.

Daarnaast maakt wvi in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) op, bijvoorbeeld voor historisch gegroeide bedrijven, voor regionale bedrijventerreinen en voor de afbakening van kleinstedelijke gebieden. In 2007 waren dat er 14, waarvan er 4 werden goedgekeurd.

Mobiliteitsstudies. De Vlaamse overheid adviseert gemeenten met een verouderd mobiliteitsplan om de procedure van de sneltoets op te starten. Die moet het mobiliteitsplan uitdiepen en opfrissen. Voor Oostkamp en Oudenburg hebben we dat proces begeleid. Opvallende realisaties waren daarnaast een streefbeeldstudie voor N37 (Tielt, Pittem, Ardoeie), de herinrichting van straten in Brugge en van de doortocht Hertsberghe in Oostkamp. Voor het bedrijventerrein Ten Briele (Brugge) maakte wvi een mobiliteitseffectenrapport op, voor een school in Torhout een schoolvervoersplan, gecombineerd met een herinrichtingsstudie.

Stedenbouwkundige studies. Wvi wordt steeds vaker gevraagd voor vernieuwend stedenbouwkundig onderzoek en ontwerp en voor complexe projecten. Een opmerkelijk project was in 2007 de afbakening van het kleinhandelslint Kruiskalsijde in Lichtervelde, in opdracht



Streefbeeldstudie N37 in Pittem, Tielt en Ardoeie.

van de Provincie West-Vlaanderen. Het is de bedoeling om het kleinhandelslint ruimtelijk te herstructureren door de samenhang tussen de kleinhandelszaken en de omgeving te verstevigen, de mobiliteitsituatie te verbeteren en de globale beeldwaarde te verhogen. Daarnaast verrichtte wvi onderzoek in het kader van de afbakening voor het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Milieu en natuur

Waterzuiveringsbeleid blijft blikvanger

Doordat wvi in een snel veranderende regelgevende context erg snel op de bal speelt, groeit het serviceaanbod aan de gemeenten gestaag. In 2007 stond de dienstverlening rond het integraal waterbeleid centraal, o.m. met het riolerings- en waterzuiveringsbeleid.

Riolerings- en waterzuiveringsbeleid. In 2007 moesten de gemeenten de voorontwerpen van zoneringsplannen beoordelen. Die geven aan waar het water collectief gezuiverd wordt en waar dat via een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) moet gebeuren. Wvi ontwikkelde samen met Leiedal een methodiek om die voorontwerpen objectief te evalueren en organiseerde overlegmomenten. Vijf gemeenten werden intensief begeleid. Daarnaast ontwikkelden we scenario's voor aanleg en onderhoud van IBA's en maakten we een vergelijkend onderzoek van de verschillende organisatievormen van het gemeentelijke rioleringsbeheer.

Technisch en juridisch advies. Wvi bleef ook in 2007 gemeenten begeleiden op het gebied van de VLAREM-regelgeving. We verleenden 9 gemeenten advies in milieuvergunningdossiers klasse 2. Daarnaast konden de gemeenten bij ons eerstelijnsadviesloket terecht voor informatie over gewijzigde regelgeving en nieuwe technieken, en voor advies in verband met het bodemsaneringsdecreet. Op vraag van de gemeenten behandelden

we ook milieuklachten: als onafhankelijke partij is wvi geknipt om de gemeenten technische en juridische ondersteuning te bieden.

Beleidsvoorbereiding. Ook in 2007 leverde wvi beleidsvoorbereidend werk bij de opmaak van de milieujaarprogramma's en de milieubeleidsplannen. Daarnaast bij de uitvoering van acties in de gemeentelijke natuurontwikkelingsplannen (GNOP) staan we de gemeente terzijde. We hielpen de gemeenten bij de evaluatierapporten voor het reductieplan bestrijdingsmiddelen, dat hen in staat stelt om het gebruik van bestrijdingsmiddelen stapsgewijs af te bouwen.

Daarnaast bleven we de gemeenten ondersteunen die de samenwerkingsovereenkomst 'Milieu als opstap naar duurzame ontwikkeling' hebben ondertekend. Wvi biedt gemeenten een op maat gesneden bijstandsformule aan. Kleinere gemeenten stellen we een intergemeentelijke milieu- of duurzaamheidsambtenaar ter beschikking: zo krijgen zij ook de deskundigheid in huis die ze nodig hebben om hun verplichtingen op het gebied van milieu en duurzame ontwikkeling het hoofd te bieden.

Duurzame ontwikkeling. De komende jaren wordt duurzame ontwikkeling een pijler van het gemeentelijke milieubeleid. Wvi bouwde intern kennis op rond duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw. In 2007 werd die ook aan de gemeenten aangeboden. In leper begeleidde wvi alvast de opstart van een duurzame wijkuitbreiding, waarvoor een ambitienota werd opgesteld.



Colofon

wvi info is de nieuwsbrief van de West-Vlaamse Intercommunale. Hij verschijnt vier keer per jaar.

Redactie en realisatie: www.jaja.be
Coördinatie: Lieve Vanhelleputte
Verantwoordelijke uitgever:
Geert Sanders, algemeen directeur,
Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge