

2014 was genereus werkjaar voor intercommunale WVI

Een bedrijfsverzamelgebouw voor iedere gemeente?

In deze tijden van structurele schaarste aan bouwgronden voor betaalbare koopwoningen en aan terreinen voor bedrijfshuisvesting, slaagt WVI er toch in om zijn aanbod aan te scherpen. Daarvoor moet de 50-jarige intercommunale wel haar inspanningen verdelen over een steeds breder instrumentarium en meer creatief uit de hoek komen.

WVI is, met een team van 85 medewerkers, in een groot deel van West-Vlaanderen actief in het ontwikkelen van bedrijven-terreinen, betaalbare woonprojecten en in ruimtelijke planning, mobiliteit en milieu.

De intercommunale kon in 2014, dankzij de realisatie van enkele bestemde gebieden, opnieuw een licht toegenomen volume aan **bedrijventerreinen** in de markt zetten in vergelijking met de periode 2011-2013. De verkoop bedroeg circa 34 ha voor nieuwe bedrijfsvestigingen. Verdeeld over een 30-tal terreinen werden zo 83 bedrijven gehuisvest.

Momenteel heeft de intercommunale ruim 808 ha bedrijfsgrond in ontwikkeling, gespreid over 66 terreinen en is er 100 ha bouwrijpe bedrijfsgrond beschikbaar.

Algemeen directeur Geert Sanders: "Nu een aantal ruimtelijke planningsprocessen afgerond zijn, kunnen we in de komende jaren heel wat bouwrijpe grond op de markt aanbieden. WVI ontwikkelt alleen nog CO₂-neutrale bedrijventerreinen. De bedrijven die zich willen vestigen op een CO₂-neutraal terrein zijn onder meer verplicht om groene energie aan te kopen, WVI begeleidt hen bij het zoeken naar energiebesparende oplossingen. In 2014 gingen er vijf CO₂-neutrale bedrijventerreinen in uitgifte: Ledegem Vierschaere, Pittem Posterij, Koekelare Ten Barne, Zedelgem Zangersbos en Vleteren Fleterna. Dat brengt het totaal momenteel op 14 CO₂-neutrale terreinen."

Rol voor private ontwikkelaars

De jongste hype in de tak bedrijfshuisvesting van WVI heet '**bedrijfsverzamelgebouw**'.

In deze infrastructuur worden kleinere modules aangeboden aan bedrijven die weinig ruimte nodig hebben. Ze kunnen één of meerdere modules casco aankopen zodat ze die zelf kunnen inrichten. Dat gebeurde in 2014 in Beernem, Ingelmunster, Vleteren (Fleterna-Site) en Zedelgem (Zangersbos). Nieuwe



Nieuw bedrijfsverzamelgebouw Zangersbos in Zedelgem.

projectzones zijn op til via een formule waarbij private ontwikkelaars zelf bedrijfsverzamelgebouwen kunnen bouwen, onder andere in Lichtervelde.

WVI zet de jongste jaren ook steeds meer in op de revitalisering van oude bedrijfsterreinen en dat op een geïntegreerde manier. In 2014 werd voor de bedrijvenzone Heernisse in Diksmuide een reconversieproject opgeleverd. In opdracht van de stad Ieper werd een reconversiestudie voor de bedrijvenzone Ieperleekanaal uitgewerkt.

Inspelen op nieuwe woonvormen

Voor de divisie residentiele bouwprojecten van WVI was 2014 eveneens een genereus en welvarend jaar, met de verkoop van 124 kavels in 23 verkavelingsprojecten, dat is 10% meer dan in 2013. Hiermee zit de trend (sedert de crisis van 2008) opnieuw in stijgende lijn. Aan lokale sociale bouwmaatschappijen werd grond verkocht voor 29 woonentiteiten, wat meteen de sociale mix ten goede komt.

Aan de aankoopzijde was er de verwerving van 5,5 ha (lichte stijging in vgl. met 2013) op 12 locaties. Aan- en verkoop bleven in evenwicht, waardoor de voorraad aan realiseerbare terreinen stagneert op ongeveer 147 ha.

Geert Sanders: "De vraag naar betaalbare kavels blijft groot, maar de kopers twijfelen toch langer en de banken eisen meer eigen inbreng bij het toestaan van leningen. Onze voorraad aan uitgeruste kavels bedroeg einde 2014 ongeveer 155 ha.

Het spreidingspatroon is aan het verschuiven naar een concentratie- en verdichtingspatroon. Daarom zet WVI in op speciale woonprojecten zoals de herinvulling van verlaten bedrijfsruimten en kernversterking. Gemeentebesturen en OCMW's begeleiden bij hun bouwprojecten voor bejaarden, alleenstaanden en kleine gezinnen, blijft succesvol. Een 40-tal dergelijke woningen zijn in realisatie."

WVI gaat ook voor een voortrekkersrol op vlak van duurzame projecten en nieuwe woonvormen.

Extra feestvreugde

WVI vierde vorig jaar een halve eeuw werking en die feestvreugde wordt mee aangewakkerd door sterk verbeterde resultatencijfers op de jaarrekening. De omzet klom fors van 27,8 naar 35,8 miljoen euro en het exploitatieresultaat werd omgebogen van rode cijfers in 2013 (als gevolg van de aanleg van een voorziening voor de responsabiliseringsbijdragen) naar 9,2 miljoen bedrijfswinst in 2014.

WVI wordt vanaf 2015 wel geconfronteerd met een mogelijke negatieve financiële impact van de nieuwe vennootschapsbelasting op intercommunales. ■

► www.wvi.be

JBVI