

wvi in 2010

Frivool en creatief in tijden van schaarste

De West-Vlaamse Intercommunale **wvi** bespeelt een steeds breder register van projecten rond sociale huisvesting, bedrijfs-huisvesting en ruimtelijke planning, milieu en mobiliteit. Die creatieve drang is gedreven door schaarste want zowel de verkoop van kavels voor woningprojecten als de verkoop van loten voor bedrijfspanden kenden in 2010 een dieptepunt.

De West-Vlaamse Intercommunale (**wvi**) is in een groot deel van West-Vlaanderen actief in het ontwikkelen van bedrijventerreinen, sociale woonprojecten en in ruimtelijke planning, mobiliteit en milieu. De intercommunale, die 54 gemeenten als aandeelhouder heeft, moet steeds meer inspanningen doen om haar kerntaken rond de creatie van bedrijventerreinen en de bouw van betaalbare koopwoningen op peil te houden. Vorig jaar werden amper 48 kavels grond voor woonprojecten verkocht, dat is de laagste score in 40 jaar. Die 48 loten waren samen goed voor 12 kleine verkavelingsprojecten in Roeselare (Lakenstraat), Langemark-Poelkapelle en Tielt. Ook aan de aankoopzijde is de buit mager: 13 ha verkavelbare gronden werd aangekocht (met toppers in Izegem en in Staden). In 2009 was dat nog 36 ha. Met een grondreserve van 150 ha hoopt wvi op beterschap in de komende jaren.

Algemeen directeur Geert Sanders: "Naast de algemene schaarste aan bouwgronden die ons al jaren parten speelt, worden we afgeremd door de onduidelijkheid over aantoonbare woonbehoeften en de lopende afbakeningsprocedures in diverse gemeenten. Ook moeten we afrekenen met een lange doorlooptijd tussen de aankoop van gronden en de uiteindelijke realisatie van een woonproject. Toch verwachten we in 2011 een hoger volume aan opgeleverde projecten want we hebben nu al 100 transacties gerealiseerd in Izegem, Oostkamp en Zedelgem."

Groene leningen

Wvi verfijnt zijn actieradius in sociale huisvesting de jongste jaren ook met kleinschalige bejaardenwoningen en entiteiten voor alleenstaanden en kleine gezinnen. Dat palmares omvat in totaal al 243 woonentiteiten. Twee projecten waren in 2010 in uitvoering en 12 projecten zijn in voorbereiding.

Het thema 'duurzaamheid' klinkt steeds meer door in de nieuwe, meer frivole missie van wvi. Dat geldt zowel bij de inrichting van nieuwe CO2-neutrale industrieparken als in de ontwikkeling van energie- en ruimte-efficiënte woonzones.

In haar frivole zoektocht naar nieuwe bronnen van inkomsten treedt wvi voor het eerst in haar bestaan in de rol van 'kredietbemiddelaar'.

Geert Sanders: "Wij zijn erkend als lokale entiteit door het Fonds voor de Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) dat goedkope leningen (2% intrest) verstrekt aan particulieren die



■ Het ganse wvi-team op studiereis in de haven van Zeebrugge

investeren in energiebesparende maatregelen. Onze rol is die van bemiddelaar en dossierbeheerder in die gemeenten die onvoldoende inwoners (minder dan 25.000) tellen om zelf als actor erkend te worden door het FRGE. We werken daarvoor samen met de OCMW's van de deelnemende gemeenten."

Bedrijventerreinen

Ook de verkoop van bedrijventerreinen, een andere kerntaak van wvi, kende in 2009 een dieptepunt. De intercommunale verkocht amper 20 ha industriegrond ten behoeve van 44 bedrijven.

Directeur Patrick Zutterman: "We hebben in 2010 wel heel wat meer grond kunnen aankopen (95,2 ha) in vergelijking met 2009 (72,6 ha) en we beschikken over een aanzienlijke voorraad van ruim 520 ha verspreid over 62 locaties in de provincie. Maar het probleem is dat ons aanbod aan uitgeruste en dus bouwrijpe lokale bedrijventerreinen quasi nihil is. Ook het aanbod voor regionale bedrijven blijft problematisch, behalve in Oostende en Diksmuide. De aanleg van een ijzeren voorraad (voorraadreserve) lukt onvoldoende. De vraag vanuit de bedrijven zit nochtans weer op een hoog peil nu de crisis bezworen lijkt. Opvallend daarbij is de stijgende vraag naar (zeer) kleine perceelsoppervlakten in lokale zones. Daar spelen we op in met onder andere ons aanbod aan bedrijfsverzamelgebouwen. Dat is een nog jong concept waarbij we een bestaand gebouw of een nieuwbouw opsplitsen in kleine ruimtes van 100 tot 300 m² om ze zo te verkopen. Die formule realiseren we in Lissewege, Wingene, Waregem, Ledegem, Blankenberge en Tielt. Deze laatste is net geopend en is nu reeds bijna volledig uitverkocht."

■ www.wvi.be