

Opschrift

Vergadering van 13 juni 2023

Nummer: 2023_MV_00375

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Sven Taeldeman: Toekomst shoppingcenter Zuid en Graaf Van Vlaanderenplein

Raadslid(-leden):

Sven Taeldeman - Vooruit

Bevoegd: Sofie Bracke

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Aan 'de Zuid' kan er leegstand vastgesteld worden. Enerzijds in het shoppingcenter Zuid, en anderzijds op het gelijkvloers van de panden van het Graaf Van Vlaanderenplein (kant Capitole).

In het shoppingcenter Zuid staat vermoedelijk 40% van de winkelruimtes leeg. Een en ander kan te maken hebben met een wissel van eigenaar(s)? Leegstand is minder aantrekkelijk, en lokt ook minder bezoekers naar het shoppingcenter Zuid. Handelszaken, maar ook werknemers van die handelszaken, maken zich hierover zorgen. Wat brengt de toekomst voor het Shoppingcenter Zuid?

Langs de knappe klassieke gevelwand van het Graaf Van Vlaanderenplein is er een weinig levende plint op het gelijkvloers. Er is leegstand, handelsruimtes staan lang te huur, geblindeerde ramen, etc. Het lijkt ook 'geen nieuw gegeven' te zijn?

Beide zijden van 'de Zuid' samen bekeken, geeft, ondanks haar topligging, een weinig fraai, en weinig dynamisch, weinig wervend, beeld.

Vraag:

- Shoppingcenter Zuid
 - Kan u de leegstandscijfers bevestigen?
 - Wat is de vermoedelijke oorzaak?
 - Wat zijn de – eventueel al bekende – plannen voor het gebouw en haar shoppingcenter Zuid?
 - Kan de stad initiatieven nemen naar de (nieuwe?) eigenaar(s) en naar de handelszaken om van dit shoppingcenter terug een dynamische, maar ook aangename, plek te maken? Kan er terug toekomstperspectief gecreëerd

worden voor deze plek, de handel en horeca, en hun werknemers? Graag duiding. Ook bij de timing van een en ander.

- Graaf Van Vlaanderenplein
 - Kan de leegstand en lage dynamiek bevestigd worden? Of is dit een vertekend beeld?
 - Wat is de vermoedelijke oorzaak?
 - Zijn er plannen bekend om er terug een levendige plint van te maken met handel, diensten, en horeca? Graag korte duiding.
 - Zal er een initiatief genomen worden door de stad om i.o.m. eigenaars te gaan hierover?
- ‘De Zuid’ : Met de nieuwe stadskantoren krijgt ‘De Zuid’ een nieuwe impuls, maar volgt de rest (Urbisgebouw, Shoppingcenter Zuid, Graaf Van Vlaanderenplein), die vnl. een economische functie heeft, ook? Bestaat er een globale visie hierop en aanpak hiervoor, is er ‘een plan’ voor de economische rol van ‘De Zuid’? Graag enige duiding.

Antwoord

Onze Locatus data bevestigen de hoge leegstandcijfers in shoppingcentrum Zuid. Hier is geen eenduidige reden voor. Eerst en vooral zien we dat binnenstedelijke shoppingcentra overal aan populariteit inboeten. E-commerce blijft groeien en dit heeft nu eenmaal een impact op het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte. Ketens gaan dan bv het aantal filialen in één stad beperken. H&M heeft verschillende winkels in onze stad, maar koos ervoor die in het Zuid te sluiten en zich te focussen op hun winkels op A-locaties in onze stad waar ook de nodige beleving aanwezig is.

Uiteraard was ook corona een zware factor. De uitbaters van het shoppingcentra gaven aan dat een groot deel van hun potentiële klanten werkzaam waren in de kantoren boven en naast het shoppingcentrum. De lockdowns en de algemeen toenemende trend van telewerk zorgden ervoor dat deze klanten thuisbleven. Belfius, de Provincie en Stad Gent beëindigden de afgelopen jaren ook hun huurcontract voor de kantoren boven het shoppingcenter wat ook minder potentiële klanten opleverde. En ook de oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande energiecrisis hebben een impact gehad op de retailsector, zeker op een shoppingcenter waar nog veel meer ruimtes verwarmd moeten worden.

Zoals ik in deze commissie al heb meegegeven in het verleden, is er, gelet op de hoge leegstand, extra aandacht van Dienst Economie voor deze locatie. Vanuit Dienst Economie is er op regelmatige basis contact met de beheerder van het shoppingcenter om hen te ondersteunen en te faciliteren waar mogelijk. Dit gebeurt op verschillende manieren:

1. Via onze matchmaking sturen we op regelmatige basis nieuwe kandidaat-huurdere door naar eigenaar AG Real Estate die evalueert of de aanvraag past in de nieuwe toekomstplannen.
Gerealiseerde cases zijn: Meneertje Theelepels, Maison Rouge, Labels, Tim

- Duerinck (vioolbouwer in vlas) en een eindejaarstentoonstelling van de kunstacademie.
2. Dienst Economie adviseert en faciliteert ook bij stedenbouwkundige functiewijzigingen en terrasvergunningaanvragen.
 3. We namen ook het initiatief voor het verwijderen van de fietsstallingen aan de ingang van Shopping Zuid omdat er een grote interesse is van potentiële horecaondernemers die op plintniveau (gelijkvloers) een zaak met terras willen uitbaten (gaat over de oude krantenwinkel en Celio). Er zijn momenteel gesprekken lopende met potentiële huurders.
 4. In november 2022 organiseerde Dienst Economie een matchmaking-event om het shoppingcenter in the picture te zetten, bij retail- en horecaondernemers maar ook naar de culturele sector, ambachten en onderwijsinstellingen. Op het matchmaking-event waren 149 deelnemers aanwezig en vonden maar liefst 405 meetings en speeddates plaats.
Er werden meer dan 30 afspraken gemaakt met ondernemers die interesse hadden in de locatie van het shoppingcenter.

Ook niet onbelangrijk is dat het gebouw verschillende eigenaars heeft. De kantoren zijn van ATAVUS bv en het shoppingcenter is van AG Real Estate. Dit maakt grootschalige structurele veranderingen er niet makkelijker op.

Kort na de verkoop van de kantoren is er een gesprek geweest tussen de stad en de nieuwe eigenaars om de eerste intenties toe te lichten. Zodra de plannen concreter worden, zullen er nieuwe gesprekken opgestart worden (met de verschillende eigenaren). We zijn op dit ogenblik niet op de hoogte van de laatste details, enkel van de grote lijnen. Vanuit stadskant blijft het Woodrow Wilsonplein in de visienota handel en horeca, die vandaag ook op de agenda staat, aangeduid als kernwinkelgebied. Dit garandeert de bescherming van de levendige commerciële plint en o.a. flankerend beleid rond terrassen en algemene pleinbeleving. Ook de kantoorfunctie in het gebouw is cruciaal en blijft idealiter behouden.

Ik stel vast dat het shoppingcentrum Zuid alle troeven heeft qua locatie. Een parking vlak eronder die direct bereikbaar is via de snelweg, een openbaar vervoer hub met trams en bussen voor de deur, de heropleving van de Walpoortstraat met tal van trendy winkels, nieuwe ontwikkelingen zoals de Krook, het Wintercircus, het stadskantoor en uiteraard vaste waarden zoals de universiteit en de Vooruit vlakbij... de buurt doet het duidelijk goed.

Tegelijkertijd stel ik wel vast dat het concept van een monofunctioneel binnenstedelijk shoppingcentrum niet meer van deze tijd is. Mij lijkt het duidelijk dat de eigenaars andere wegen zullen moeten bewandelen. Er is nood aan een gebouw dat meer naar buiten gericht is in plaats van naar binnen en vooral met een mix van functies. Boven de economisch levendige plint zou men bv kunnen kijken voor studentenhuisvesting, kantoren of recreatie. Verweving in een stad is cruciaal en ik denk dat ook shoppingcenter Zuid zal moeten kijken voor een economische rendabele mix van functies. Het Wintercircus zal een cruciale rol spelen in onze ambitie om technologiehoofdstad te worden. Het nabijgelegen Urbisgebouw moet hier ook zeker een rol kunnen in spelen. Ik hoop dat de eigenaars dit beseffen en ook bereid zijn de nodige investeringen te doen.

U vroeg mij tenslotte ook een aantal vragen rond het Graaf van Vlaanderenplein. Daar staan momenteel 3 panden leeg. Op deze locatie bevonden zich vroeger een aantal banken. Sinds enkele jaren heeft de sector ervoor gekozen om, ook in Gent, een aantal fysieke filialen te schrappen. Dit heeft daar, maar bv ook op de Kouter, een impact gehad. Het Graaf van Vlaanderenplein is tegelijk ook geen plein zoals vele andere pleinen in onze stad waar plaats is voor grootschalige terrassen of er veel passanten zijn. Ondernemers zullen dus eerder kijken naar andere locaties om een handelszaak op te starten.

In zowel de oude als nieuwe Visienota handel en horeca is het Graaf van Vlaanderenplein aangeduid als buurtwinkelgebied. Dit betekent dat het principe van de levendige plint hier niet van toepassing is en functiewijzigingen van handel, horeca of diensten naar wonen dus toegelaten zijn. Decennialang is het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte blijven groeien. De afgelopen tien jaar is de vraag naar winkelruimte echter gedaald. Als we geen leegstand willen creëren, moeten we dus duidelijke keuzes maken welke vierkante meters we willen behouden en beschermen. Kernversterking is hierbij cruciaal. In de nieuwe Visienota hebben we hier verder op ingezet en onze kernwinkelgebieden hier en daar nog wat compacter gemaakt. Maar het Graaf van Vlaanderenplein is dus al sinds 2018 aangeduid als buurtwinkelgebied.
