



Opschrift

Vergadering van 9 april 2024

Nummer: 2024_MV_00231

Onderwerp:

Mondelinge vraag van raadslid Jeroen Van Lysebettens: Beleid leegstaande / verwaarloosde handelspanden

Raadslid(-leden):

Jeroen Van Lysebettens - Groen

Bevoegd: Sofie Bracke

Omschrijving van de vraag

Toelichting:

Conform collegebesluit 2024_CBS_01613 op het college van 24 februari werd de gemeentelijke lijst van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimtes geactualiseerd. 10,2% van onze handelspanden werden als leegstaand gerapporteerd. (557 van de 5463) Naast het fiscaal gebruik van deze gegevens, is het ook een belangrijk instrument in het economisch beleid van de stad.

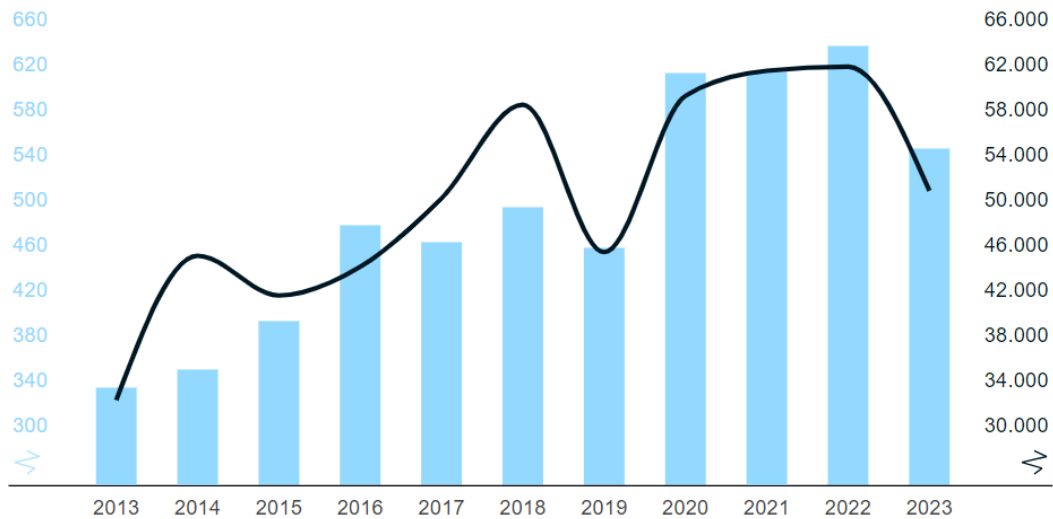
De stad is weliswaar geen makelaarskantoor, maar onderneemt toch een aantal acties om de leegstand zoveel mogelijk te beperken, zoals het proberen matchen van aanbod en vraag. De ruimte in de stad is immers schaars, het is dus cruciaal om die zo goed mogelijk te gebruiken. Gegeven de actualisatie van de cijfers, hadden wij bij deze cijfers en het beleid, de volgende vragen:

Vraag:

- 1) Hoe kijkt het college naar de recente update en evolutie van het aantal leegstaande handelspanden in Gent?
- 2) Hoe evalueert men het beleid om leegstand te voorkomen en/of op te lossen? Hoeveel succesvolle matchings werden uitgevoerd door het college? Welke successen kon men hierop boeken?
- 3) Een van de doelstellingen is om ook plaats te voorzien voor maakbedrijven te voorzien in de bouwblokvisie. Wordt hierbij gekeken of dit mogelijk is in panden die structureel leegstaan?
- 4) Hoe kijkt men naar de toekomstige invulling van bedrijfsruimtes, zoals bv. in het RUP Afrikalaan of aan de arsenaalsite? Welke stappen zal men ondernemen om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen?

Antwoord

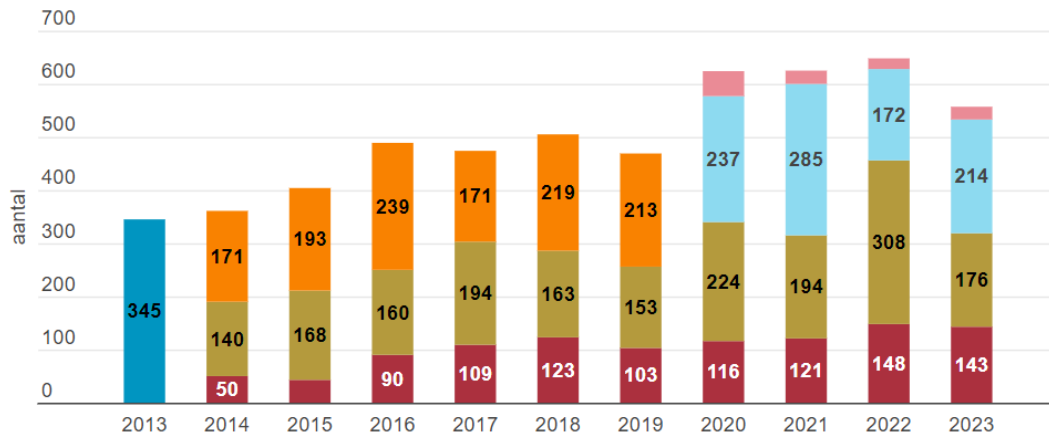
De leegstand van de Gentse handelspanden in 2023 is verder gedaald tot 10,2% (2022 = 11,7%). Hiermee zitten we perfect op het Vlaamse gemiddelde en scoren we een stuk beter dan de rest van de centrumsteden. We merken net als in Vlaanderen een daling van de winkelvloeroppervlakte en aantal winkelpanden.



■ leegstaande handelspanden [aantal] — WVO: leegstaande handelspanden [m²]

Grafiek : Evolutie aantal en winkelvloeroppervlakte leegstaande handelspanden in Gent (2013-2023)

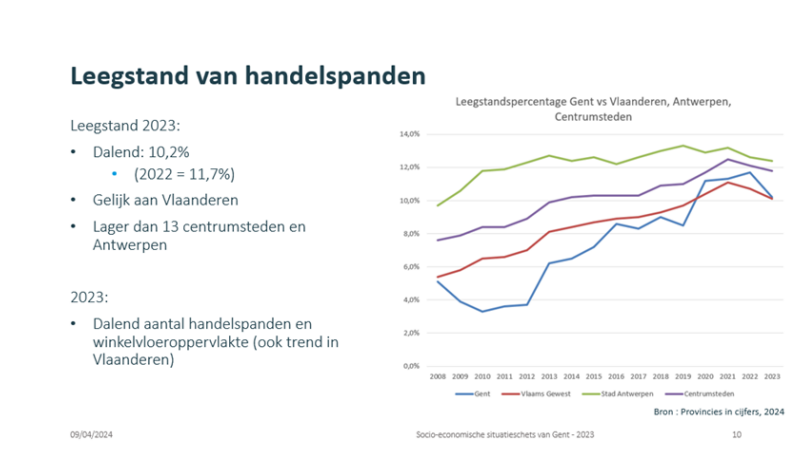
Bron : Locatus | provincies.incijfers.be



■ leegstandsduur ongedefinieerd (t/m 2013) ■ structurele leegstand (meer dan 3 jaar)
 ■ langdurige leegstand (1 tot 3 jaar) ■ aanvangs- en frictieleegstand (incl. verbouw) (2014-2019)
 ■ aanvangs- en frictieleegstand (minder dan 1 jaar) ■ verbouw

Tabel en grafiek : Evolutie leegstaande handelspanden per type leegstand in Gent (2013-2023)

Bron : Locatus | provincies.incijfers.be



Vraag 2:

Het actieplan leegstand omvat verschillende aspecten die we hier graag in meer detail toelichten.

1. Matchmaking

Tussen 2021 en 2023 kreeg de Dienst Economie 1.334 ruimtevragen van ondernemers (of pre-starters). Dit zijn de vragen die ons bereiken via het OOG of op bepaalde events waarop medewerkers van de Dienst aanwezig zijn.

Daarnaast weten we ook dat de Stad Gent voor vele ondernemers niet de eerste partner is die wordt bevraagd in de zoektocht naar ruimte. De vastgoedsector en makelaars blijven onze primaire partners in het matchen van economische vraag en aanbod. Onderstaand overzicht heeft wel een duidelijk beeld over de omvang en diversiteit van deze ruimtevragen. We tellen in totaal 1.334 ruimtevragen voor een oppervlakte van 945.450m².

Aantal ruimtevragen per sector – bron: Stad Gent

	2021	2022	2023	totaal
Detailhandel	150	223	275	648
Atelier/bedrijfsruimte	85	166	119	370
Horeca	61	73	60	194
Kantoor	18	44	44	106
Landbouwgrond; Serre	0	1	8	9
Projectgrond	0	0	4	4
Industriegrond	1	2	0	3

Oppervlakte ruimtevragen per sector – Bron: Stad Gent

	2021	2022	2023	totaal
Detailhandel	19.028	43.803	38.312	101.142

Atelier/bedrijfsruimte	138.590	217.848	234.569	591.007
Horeca	6.330	9.703	13.828	29.860
Kantoor	12.590	49.663	15.689	77.941
Landbouwgrond; Serre		22.500	101.150	123.650
Projectgrond			12.000	12.000
Industriegrond	5.000	4.850		9.850

Elk van deze 1334 ondernemers/pre-starters kreeg van de Dienst Economie van de Stad Gent een overzicht van de mogelijkheden die de markt te bieden heeft. Via onze infosteward wordt het economisch aanbod in kaart gebracht door de live-screening van makelaarswebsites aangevuld met de terrein-vaststelling van leegstand. Zo komen we tot een aanbod van 471 (07/12/2023) unieke beschikbare handelspanden, horecazaken, ateliers/magazijnen, kantoren, landbouwgronden, Daarnaast spelen we ook een actieve rol in de creatie, uitgifte en beheer van economische ruimte. Enkele voorbeelden zijn o.a. de uitgifte van het bedrijventerrein Wiedauwkaai, de Pop-up panden van The Box, Deze info is noodzakelijk om een antwoord te bieden op de uiteindelijke ruimtevrage.

Doelstelling van dit matchmakingproces voor de Stad is ondernemers op weg te helpen in de zoektocht naar een geschikte locatie. We verkleinen de connectie tussen de vastgoedsector, eigenaars van panden en de ondernemers maar het zijn uiteindelijk zij die de definitieve huur/verkoop van het pand moeten regelen. Er volgt hierna geen automatische terugkoppeling naar de Stad. Ook uit de lage responsgraad uit bevestigingen kunnen we niet met zekerheid zeggen hoeveel van deze 1334 ondernemers uiteindelijk door toedoen van de Stad Gent zijn geholpen. Wel krijgen we regelmatig zeer positieve feedback en we delen geslaagde cases regelmatig via onze social media.

2. Samenwerking vastgoedsector

Op 7 juli 2023 organiseerden we een eerste vastgoedtafel waarin we samen met makelaars en retailprofessionals in dialoog gaan naar oorzaken van leegstand en hoe deze aangepakt kunnen worden. De 2de vastgoedtafel wordt voor de zomer ingepland en zal ook al klankbord dienen voor thema's als: visie op steenwegen, ontwikkeling site Zuid,

Verder geven we ook mee dat we streven naar kwaliteit boven kwantiteit wat de invulling van leegstaande panden betreft. De laatste jaren is er steeds minder nood aan winkelvloeroppervlakte. Bij het herzien van de visienota Detailhandel en Horeca in 2023 hebben we het volledige kernwinkelgebied van het centrum, de kernwinkelgebieden buiten het centrum en de kernwinkelgebieden van de deelgemeentes straat per straat geëvalueerd om na te gaan welke straten in de toekomst het potentieel van winkelstraat behouden. Op basis daarvan werden een aantal straten geschrapt uit het kernwinkelgebied. Bij panden die buiten het kernwinkelgebied vallen mag een functiewijziging van winkel/horeca naar wonen gebeuren. Op die manier maken we het kernwinkelgebied compacter, bestrijden we de leegstand en bereiken we meer kwaliteit.

3. Verweefcoach

Sinds 2020 heeft de Stad Gent een verweefcoach in dienst met als doelstellingen het verlagen van drempels rond verweving, het uitwerken van een verwevingsstrategie ism met stakeholders én het begeleiden van ondernemers op en naar verweefbare locaties. Zo

begeleidde en adviseerde de verweefcoach in 2023 op 73 ruimtelijke projecten. Hiervoor gaan we in dialoog met zowel de ontwikkelaars, eigenaars als potentiële gebruikers om meer verweefbare economische functies weer een plek te geven in het centrum van onze stad.

4. Actieve focus op wijken in stadsvernieuwingsprojecten

Onze wijkwerker economie is actief in de stadsvernieuwingsprojecten van de Brugse Poort en Nieuw Gent.

Daar werden o.a. 4 dossiers rond de subsidie verfraaiing begeleidt, 3 x werd advies gegeven ifv het starterscontract.

5. Overleg met eigenaars leegstaande panden

De infosteward van de Dienst Economie gaat op zeer regelmatige basis op het hele Gentse grondgebied actief op zoek naar leegstaande handelspanden. De eigenaars van panden die hun pand actief op de markt aanbieden, worden door de Dienst Economie gecontacteerd en krijgen de nodige info over hoe de Stad Gent hen hierin kan ondersteunen.

Daarnaast wordt de lijst van structureel leegstaande panden door controleurs van Dienst Toezicht bezocht en indien ze voldoen aan de definitie van structureel leegstaande panden, worden deze opgenomen in het leegstandsregister. Al deze eigenaars krijgen een brief met hierin alle ondersteuningsmogelijkheden die de Stad Gent hen te bieden heeft. We gaan met hen in gesprek zoeken naar de juiste oplossing op maat van de straat/wijk.

6. Subsidie verfraaiing handelspanden

Het subsidiereglement ‘Verfraaiing en renovatie van handelspanden’ is niet alleen een tool om bestaande handelspanden te renoveren of te verfraaien maar de subsidie kan ook een steunmaatregel zijn om leegstaande handelspanden terug op de markt te brengen.

Bij leegstand worden de courant geldende subsidiepercentages verhoogt met 10 %.

Dit kan een bijkomende incentive zijn om een handelspand te reactiveren.

Jaarlijks worden 50 dossiers goedgekeurd met een totaal bedrag van 250.000euro.

7. Visie Kernversterking – levendige plint

Het retail- en horecalandschap is in de laatste jaren nog meer onderhevig aan verschillende factoren op socio-demografisch, maatschappelijk en technologisch vlak zoals de toename van de digitalisering en e-commerce, wijzigende koopkracht, toename van de commerciële leegstand,... Dit zijn geen typische Gentse factoren maar hebben desondanks een reële impact op het aanbod in onze stad.

Stad Gent heeft de ambitie om Gentenaars en de bezoekers een zo hoog mogelijke verzorgingskwaliteit te bieden door een mix van authentieke zaken, ketens, handel & horeca, ... Kwaliteit staat hierbij boven kwantiteit. Het nastreven van de maximale marktruimte is niet onze ambitie, wel het kwalitatief versterken van het winkel- en horeca aanbod op vlak van diversiteit en verwevenheid.

Daarom laten we de commerciële functie in buurtwinkelgebieden ook los wanneer dat aangewezen is.

8. Stimulansen pop-up

Om leegstaande handelspanden tegen te gaan en een wijk op te waarderen stimuleren we het gebruik van pop-up locaties. We informeren ondernemers over de mogelijkheden van een pop-up, creëren een duidelijke stedenbouwkundig kader en tonen ook zelf het voorbeeld. Zo werken we in de Dampoortstraat en Nederkouter als Stad Gent samen met Stebo cvba om 2 pop-up panden (The Box) uit te baten. Zo stimuleren we ondernemers om eens een handelspand uit te baten en nadien eventueel zelf een pand te zoeken, anderzijds krijgt ook de winkelstraat veel elan door nieuwe klanten/passage. In Gent zien we effectief een doorstroom van 'box-gebruikers' naar handelspanden in de buurt.

1. Leegstandsbelasting

We heffen op vandaag al een lokale belasting op structureel leegstaande panden (< 500 m²) en heffen opcentiemen op de heffing leegstaande bedrijfsruimtes (>500 m²) van Vlaanderen. Door een actieve communicatie met de eigenaars en een oplopende belastingsvoet, krijgen we eigenaars aangezet tot activatie van hun pand. We moeten de komende jaren nog verder werken aan de optimalisatie van deze lokale belasting.

VRAAG 3:

Het beleidskader "bouwblokvisie" heeft tot doel om de activatie van binnengebieden te faciliteren en te sturen waarbij er grote aandacht moet gaan naar ontpitten en verweven. Hierdoor ontstaan meer kansen om in deze binnengebieden voorzieningen (o.a. maakeconomie) te stimuleren. Binnen de bouwblokvisie wordt ook steeds gekeken naar de mogelijkheid om bestaande (structureel gezonde), leegstaande gebouwen te hergebruiken. We gaan actief met de eigenaar in gesprek over de activatie van de leegstand.

Als het gaat over de activatie van leegstaande handelspanden, houden we vooral rekening met de visienota handel en horeca. Terwijl we handelsactiviteiten maximaal willen behouden in de kernwinkelgebieden, willen we in schakelstraten en kernwinkelgebieden vooral uitgaan van de principes van levendige plint.

VRAAG 4:

Er zijn een aantal stappen die ervoor moeten zorgen dat toekomstige bedrijfsruimte duurzaam wordt ontwikkeld. De Stad Gent speelt op een aantal van deze aspecten een cruciale rol.

1. Ruimtemonitor

Het is ontzettend belangrijk om een gezond evenwicht te creëren tussen vraag en aanbod. Niet alleen op korte termijn maar ook op langere termijn. Daarom monitort de Stad Gent op regelmatige basis die toekomstige ruimtevraag en ruimte-aanbod. In 2021 voerde Idea Consult in opdracht van de Stad Gent een opdracht uit om de ruimtebalans voor 2030 voor 6 economische sectoren te onderzoeken. Hierbij de resultaten:

Op basis van deze bevindingen kunnen we keuzes maken over welke soort economische ruimte we tekorten en overschot zullen hebben in 2030. Op basis van deze inzichten kunnen we als beleid een duidelijke keuze maken.

2. Planningsproces

Bij de opmaak van een RUP is ontzettend belangrijk om de dialoog met de grondeigenaars aan te gaan. Via verschillende data, praktijkvoorbeelden, inspiratietours, workshops, ... gaan we samen met de eigenaars aan de slag om een werkbaar masterplan op te maken die plek biedt aan ondernemingen. Het is hierbij belangrijk om naar de uitdagingen van de vastgoedsector te luisteren maar eveneens om de maatschappelijke noden zeer goed en zeer helder kenbaar te maken.

De Vlaamse Economie (en dus ook de lokale) is ontzettend snel aan het veranderen. De 4^{de} en 5^{de} industriële revolutie zorgen ervoor dat de ruimtenoden van vandaag misschien niet meer dezelfde zijn als deze binnen 10 jaar. Daarom is het ontzettend belangrijk om bij de opmaak van het RUP ervoor te zorgen dat er voldoende flexibiliteit wordt voorzien om aan de tand des tijds te weerstaan.

Voor de Arsenaalsite is het RUP Spoorwegsites Moscou-Vogelhoek pas opgestart. Het college van burgemeester en schepenen keurde de startnota en de procesnota goed op 21 maart 2024. Van 22 april tot en met 21 juni loopt er een raadplegingsperiode. In het kader van de opmaak van het masterplan, is de Stad in gesprek met de eigenaar van de Arsenaalsite waarbij voor wat de economische invulling betreft, inzicht geven wordt in het type van ruimtevragen die we momenteel capteren.

3. DNA van bedrijventerreinen

De 2 sites die worden opgenoemd (RUP Afrikalaan en Arsenaalsite) zullen plek bieden voor verweefbare economie. Door de nabijheid van woongelegenheden zullen deze activiteiten meer rekening moeten houden met hun omgeving. Daarom is het ontzettend belangrijk om de plekken waar hinderlijke activiteiten wel kunnen (vb. bedrijventerreinen) maximaal worden voorbehouden voor deze activiteiten. Ook merken we dat er op vandaag op onze bedrijventerreinen heel wat 'niet-hinderlijke' bedrijven zitten. Op termijn moeten we deze ruimte maximaal vrijwaren en een actief locatiebeleid voeren. Op die manier zorgen we ervoor dat het juiste bedrijf op de juiste locatie terecht komt.

4. Matchmaking

We hebben op vandaag al een constructieve en professionele relatie opgebouwd met de grondeigenaars. Deze band zullen we ook na de realisatie van het RUP en ontwikkelingsproces niet loslaten. We willen hen maximaal ondersteunen door in te zetten op matchmaking tussen vraag en aanbod.

5. Tijdelijk gebruik als uitgangbord voor toekomstig gebruik

De Stad moedigt eigenaars aan om een tijdelijke invulling te voorzien. Zo wordt de tijdelijke afsluiting voorkomen en wordt tegemoetgekomen aan ruimtenoden. Wat de Arsenaalsite betreft: vandalisme, inbraken, diefstal, verloedering en helaas ook enkele branden troffen deze site. Dit resulteerde in een zeer onveilige situatie op de site. In het kader van de algemene veiligheid legde de burgemeester een betredingsverbod op. De huidige eigenaar nam de nodige tijd om een plan voor tijdelijke invulling op te maken alsook op zoek te gaan naar de nodige middelen om de site veilig en betreedbaar te maken.

Gezien de grootte van de site werd momenteel beslist om een deel, ongeveer de helft, van de site open te stellen en toegankelijk te maken. Deze tijdelijke invulling wordt

gecoördineerd door de eigenaar en dient te passen binnen de bestemming van het gebied. In de tijdelijke invulling zijn ook economische functies opgenomen, het geeft een inkijk van wat er in de toekomst kan op de site.
