



**commissie mobiliteit, economie en openbaar domein
(MEO)**

Openbare dossierstukken van de vergadering van 11 juni 2024

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

e) Stand van zaken, data ruimte voor economie. (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

e) Stand van zaken, data ruimte voor economie. (presentatie - met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20240611_DO_MEO_presentatie_ruimte voor economie.pdf



Economische Ruimtevrraag 2030-2050

Update studie Idea Consult 2024

6 juni 2024

Duurzame Economische Groei

2014-2023: +1.692 inwoners / jaar

Jobratio Gent: **122 %**

Verwachte Economische Groei België: 1,3%



Tegen 2030 +18.000 jobs in Gent



Nood aan bijkomende Economische Ruimte



6 Sectoren

- > Kantoren
- > Kennisbedrijvigheid
- > Grootschalige detailhandel
- > Leisure
- > Industrie/maakeconomie + logistiek
- > Landbouw



Kantoren

Behoefte tegen 2030 = +340.000 m²

NIEUW: 21.000 m²/jaar (+1,4%)

VERVANGING: 46.000 m²/jaar (3%)

Ruimtegebruik: -15%

Aanbod tegen 2030 = ~350.000 m²

Huidige pijplijn: 140.000 m²

+ bestemming: 210.000 m²

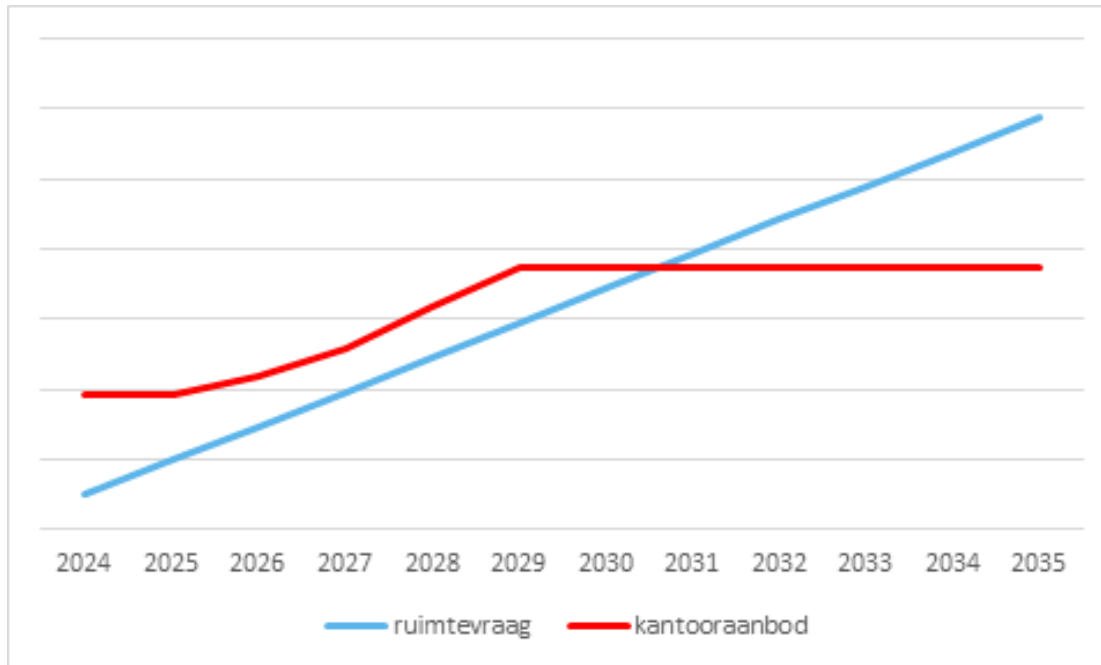


Voldoende tot 2030/2031

Nadien bijkomende ruimte
noodzakelijk



Vraag vs Aanbod



BESTEMMING (m²):

Afrikalaan: +25k

Dampoort: +44k

The Loop: +100k*

Arsenaal: +40k*

* Planningsinitiatief lopende

Acties kantoorruimte op de juiste plek

- Reconversiegraad verouderd patrimonium verminderen
- Optimaliseren van voorziene kantoorontwikkelingen in nog te finaliseren RUP's
- Communicatie-acties aantrekkelijke en bereikbare werklocaties met kantoren van de toekomst
- Winkelpanden buiten kernwinkelgebied of ruimtes boven winkels benutten als kantoorruimte

Kennisbedrijvigheid

Aantal arbeidsplaatsen:
+6,25%/jaar (2020-2023)

+ 50 startups per jaar

+ 8,1 spin-offs per jaar

Tech-hoofdstad in cijfers



Ruimtenood per jaar:

+13.000 m² O&O-infrastructuur

+13.000 m² kantoorruimte*

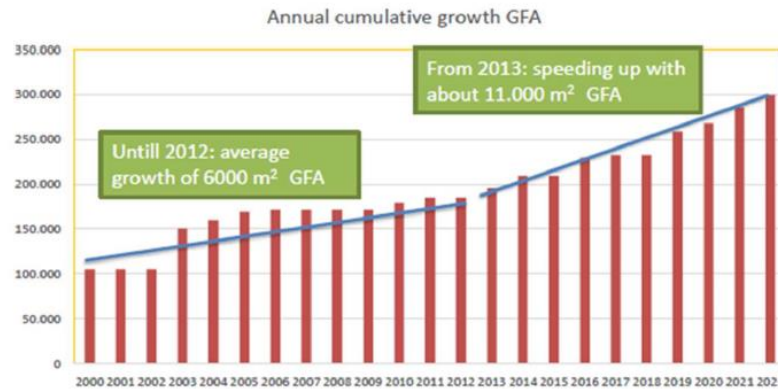
* maken deel uit van onderdeel kantoorruimte





Tech Lane
Ghent
Science
Park

Cumulative Gross Floor Area



Ruimteaanbod
KI-bedrijven (in m²):

Ardoyen: +40.000

Tech Lane: +43.000*

Ruimte vraag x3 in 15 jaar tijd
Wetenschapsparken vol tegen 2030

➔ Zoektocht naar bijkomende oppervlakte voor ondernemers
actief in O&O

- Momenteel 89.000 m² in bespreking of in optie zonder juridische overeenkomst

Grootschalige detailhandel

+1.700m² à 2.500 m² WVO/jaar
Aanpassing winkelconcepten
(vb. meer stockage – kleiner)



Voldoende huidig en potentieel
aanbod 2030

Stimuleren van clustering,
vermenging van functies en
optimalisatie van bestaande
locaties



Optimalisaties huidige retailclusters

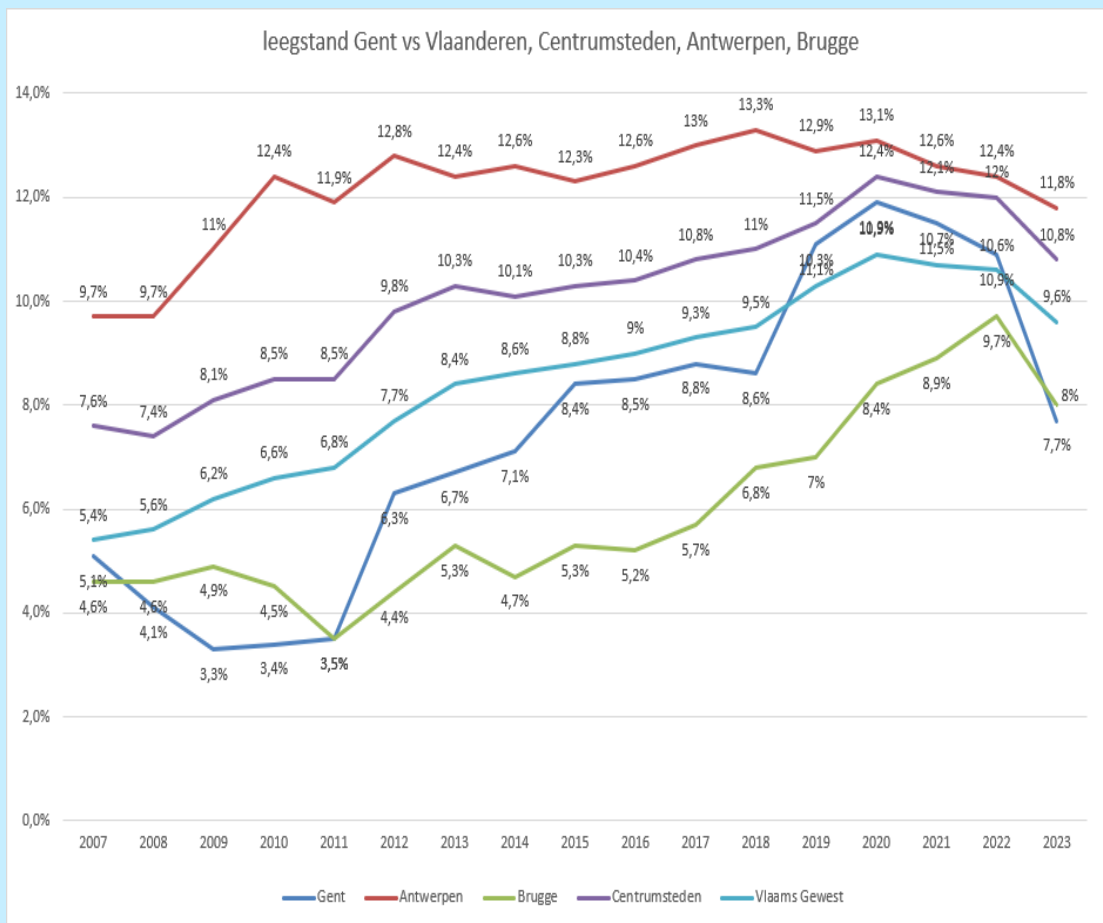
- Bijkomende capaciteit The Loop: + 20.000 m²
- Bijkomende capaciteit Vliegtuiglaan
- Kortrijksesteenweg (30,000 m² WVO te optimaliseren)
 - Carrefoursite
- Antwerpsesteenweg (28,000 m² WVO te optimaliseren)
 - Carrefoursite
 - Mediamarktsite

Leegstand

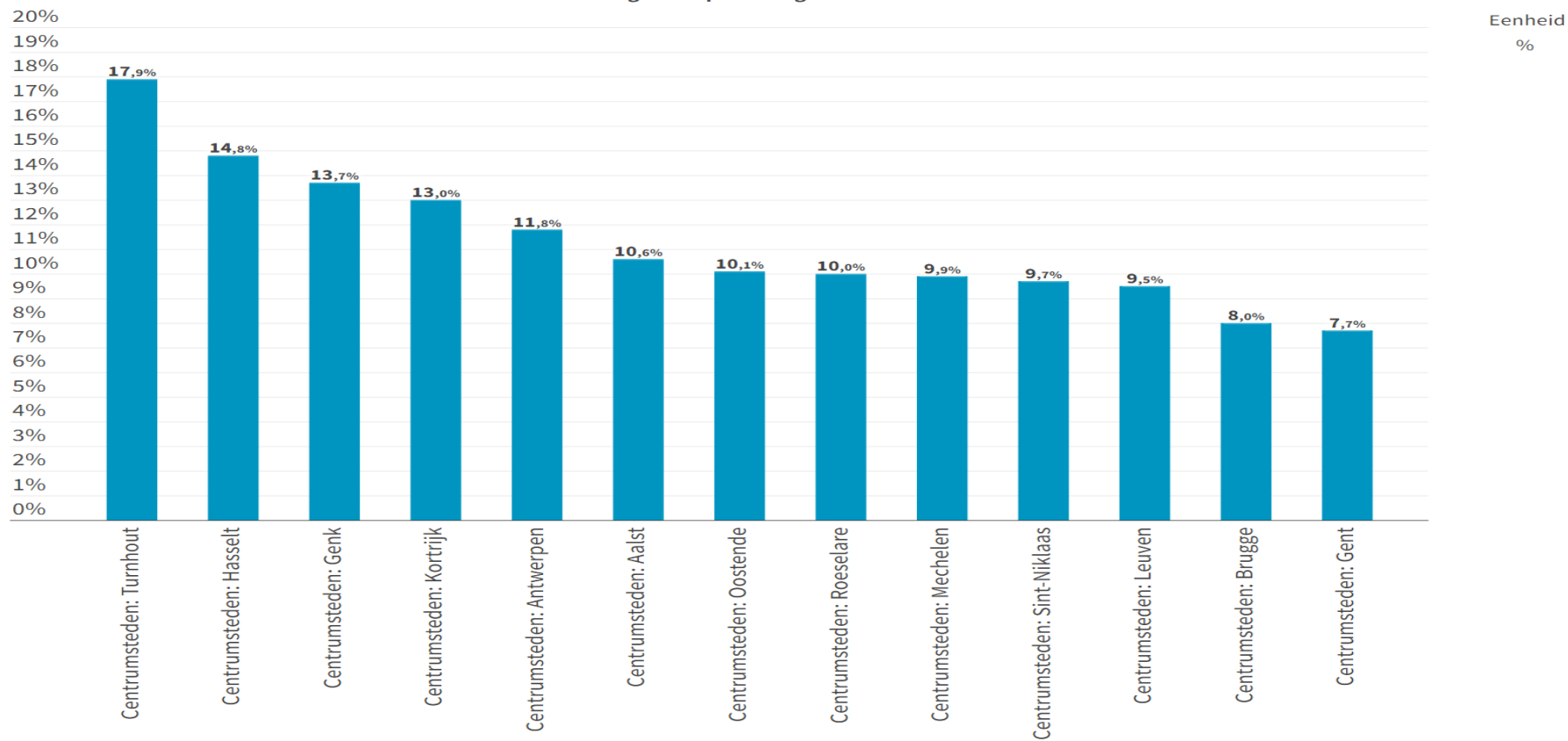
Leegstandspercentage Gent vs Centrumsteden en Vlaanderen

- 7,7 % leegstand.
- Duikt onder niveau van Vlaanderen en Centrumsteden
- Duikt onder leegstandspercentage van Brugge (de stad die voorheen altijd het laagste leegstandspercentage had)
- Gent is hiermee de stad met het laagste leegstandspercentage

(zie volgende grafiek)



leegstandspercentage centrumsteden



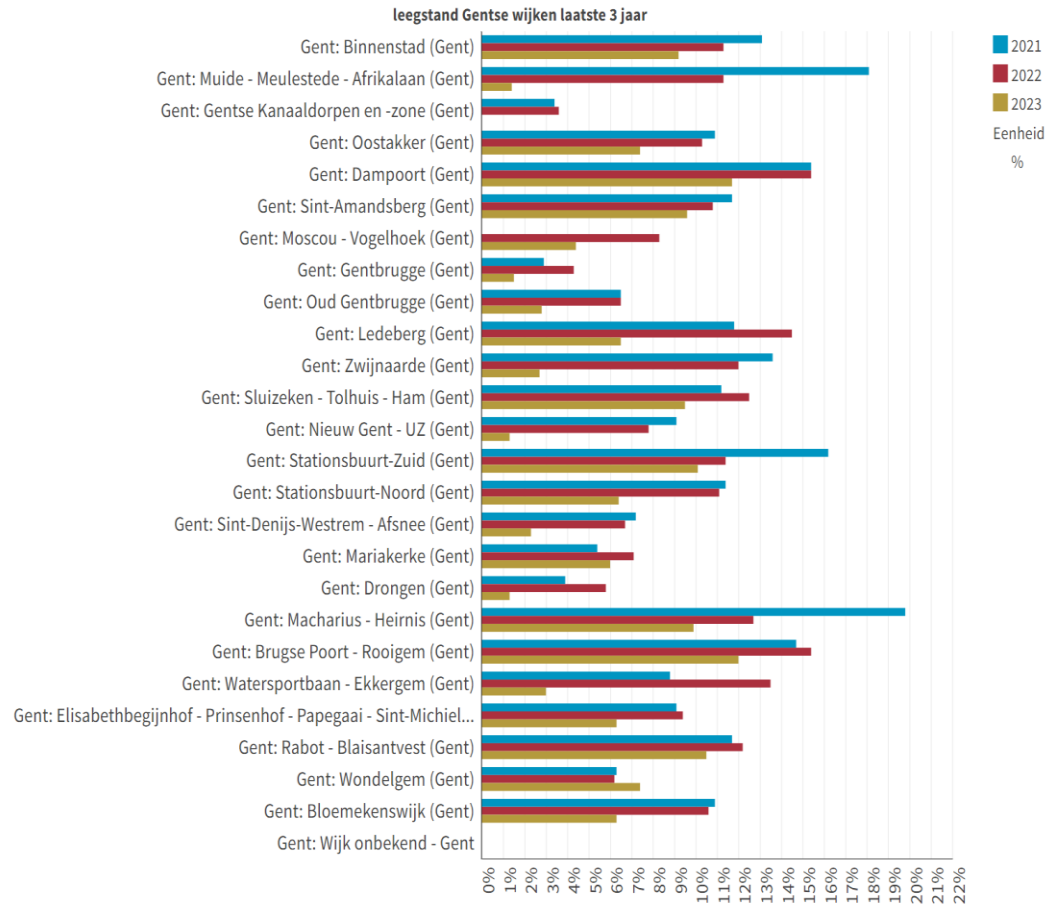
Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

Leegstand

Leegstandspercentage op wijkniveau

Op wijkniveau is de leegstand in nagenoeg alle wijken gedaald tov voorgaande jaren.

Behalve in Wondelgem is de leegstand gestegen.



Leegstand

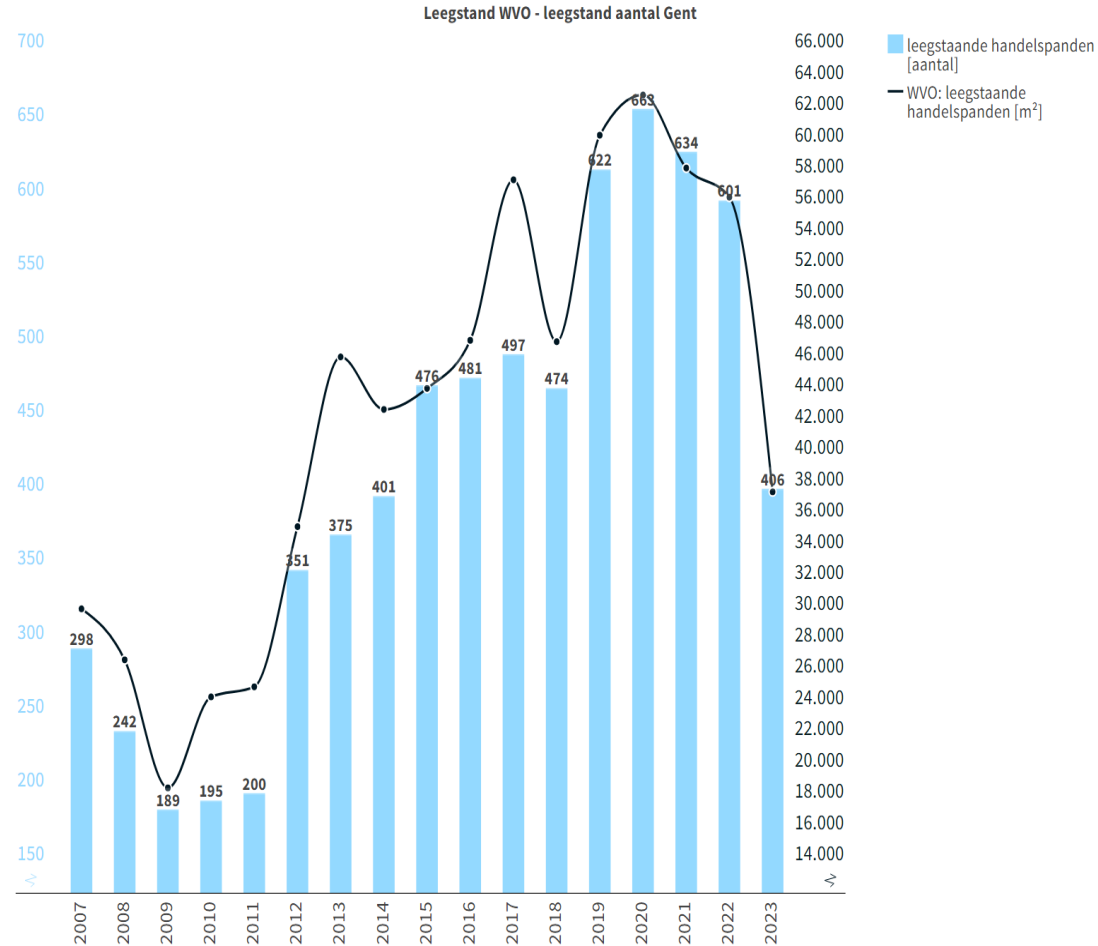
WVO (winkelvloeroppervlakte) vs aantal leegstaande handelspanden

In **aantallen** zakt het aantal leegstaande handelspanden met ongeveer 200 zaken

Dit weerspiegelt zich ook in minder leegstaande **winkelvloeroppervlakte** (van ongeveer 56.000 m² in 2022 naar ongeveer 38.000 m² in 2023)

De leegstand is het sterkst gedaald bij de **kleinere handelszaken**

(zie volgende grafiek)

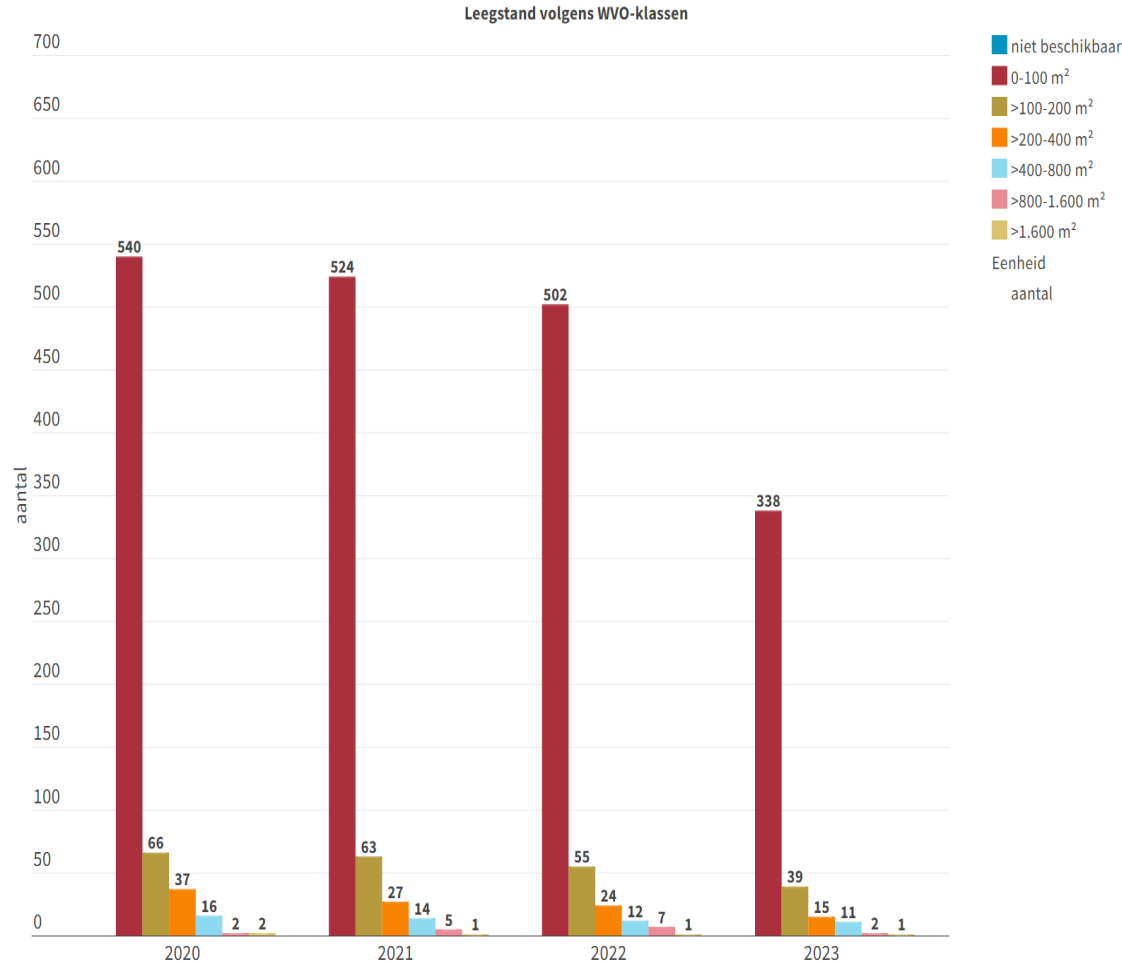


Leegstand

WVO-klasse (winkelvloeroppervlakte)

De leegstand daalt het sterkst in de WVO- klassen van 0 tot 400 m²

06/06/2024



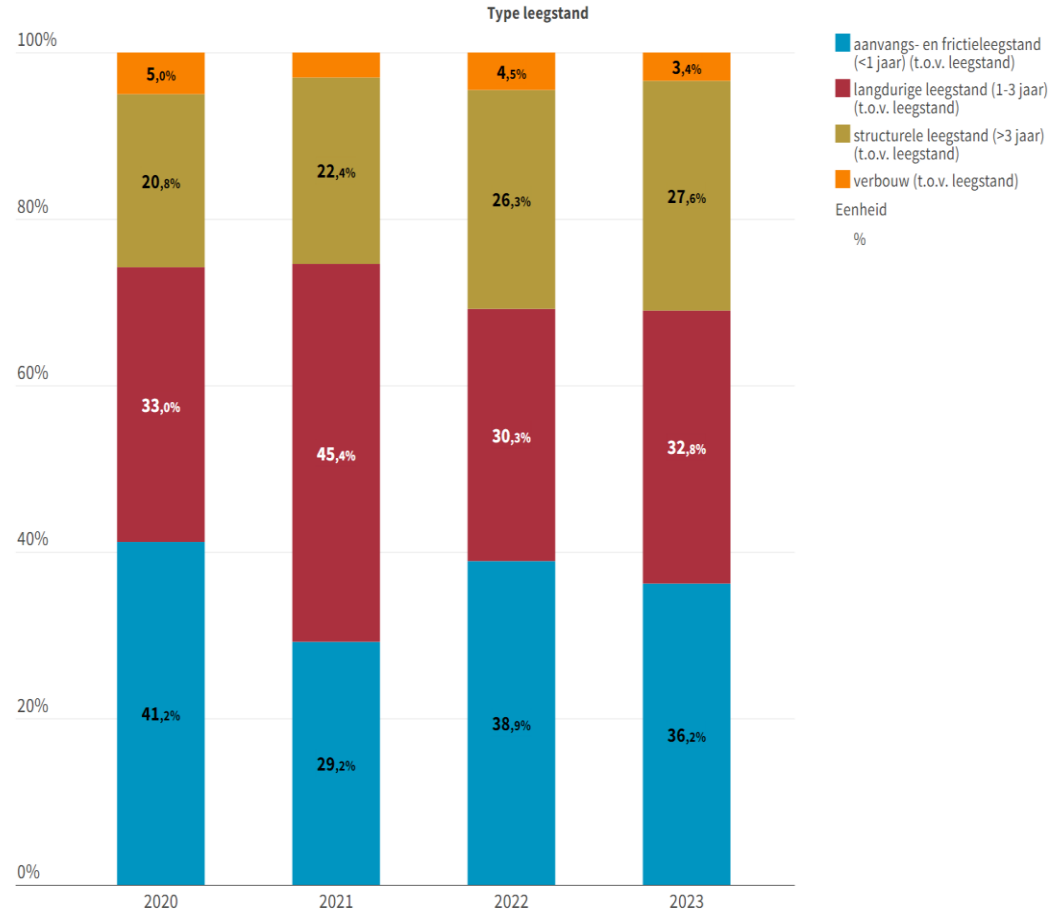
Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

Leegstand

Type leegstand

Frictieleegstand daalt tot laagste niveau sinds 2020

Langdurige (1-3 jaar) en structurele (> 3 jaar) leegstand stijgt licht tov 2022



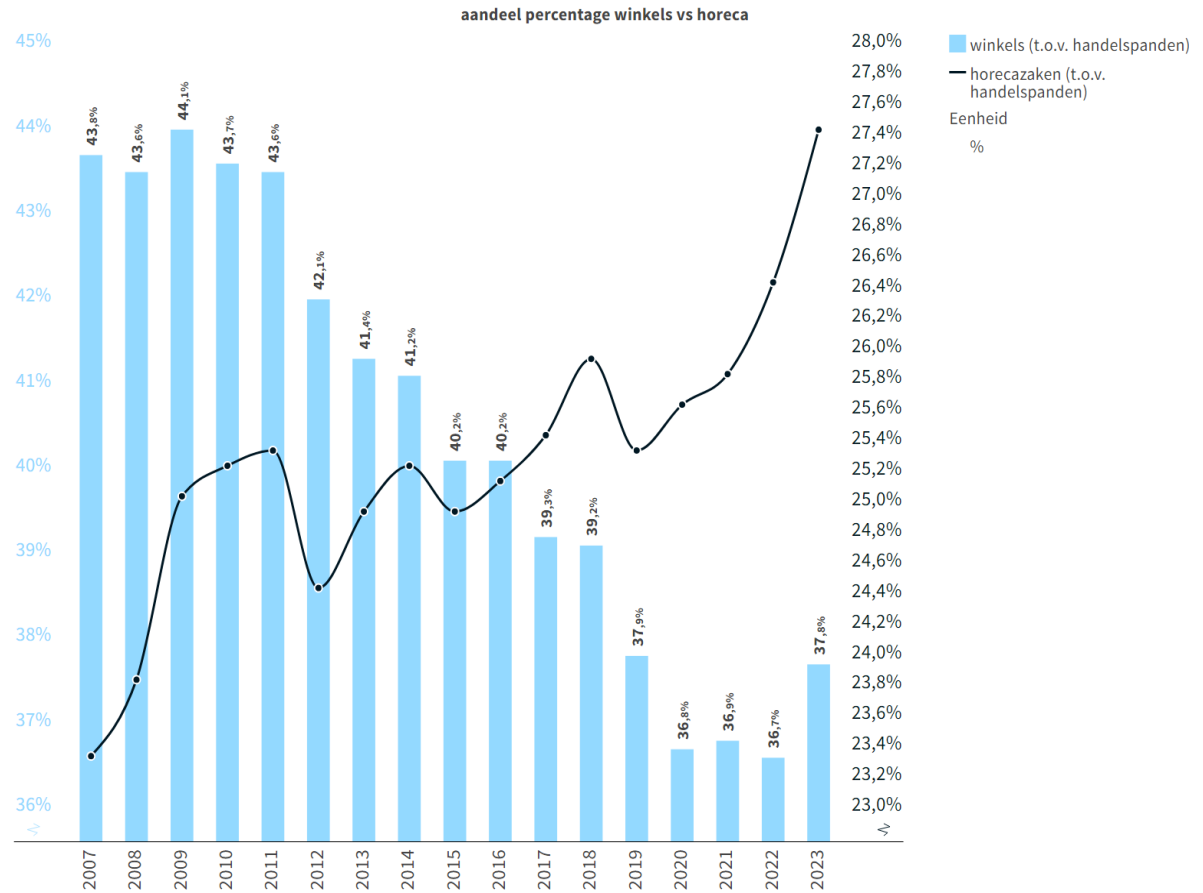
Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

Aanbod

Winkels vs horeca

Het **horeca-aandeel** binnen het detailhandelsapparaat blijft gestaag stijgen

Terwijl het **winkel-aandeel** gedurende de laatste jaren in dalende lijn evolueerde (al is er in 2023 terug een lichte stijging)



Bron: Locatus | provincies.incijfers.be

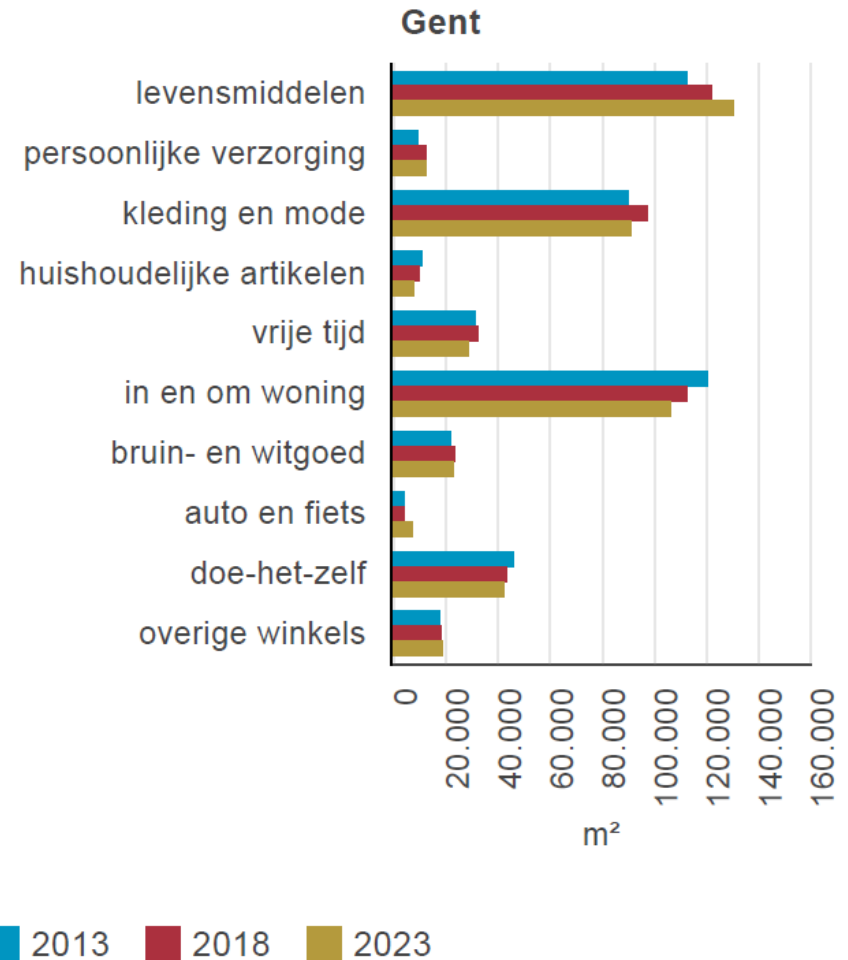
Aanbod

Branche winkels (in WVO)

de categorie
'levensmiddelen'
blijft in
oppervlakte
stijgen

In de categorie **'in
en om woning'**
zien we het aantal
m² WVO afnemen

06/06/2024



Aanbod

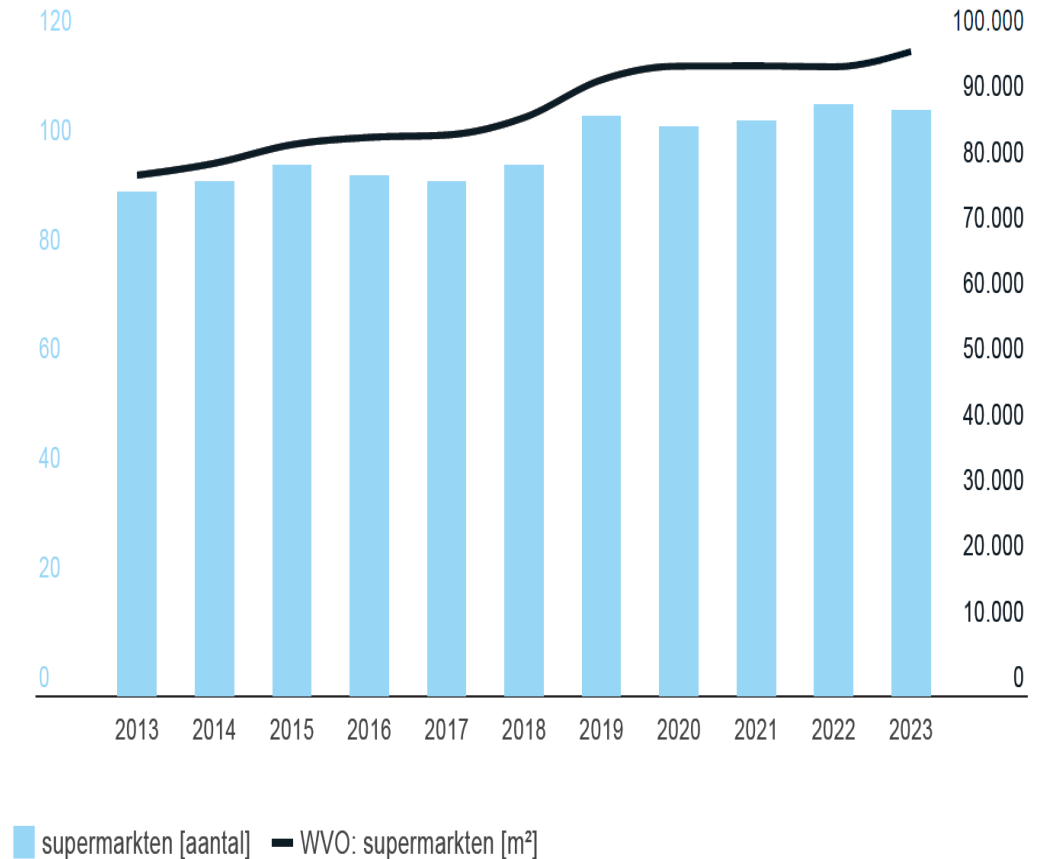
Supermarkten (in aantal en WVO)

in voorgaande slide werd weergegeven dat de WVO binnen categorie 'levensmiddelen' blijft stijgen

Deze grafiek gaat verder in detail en zoomt specifiek in op **supermarkten**

De stijging heeft vooral te maken met de komst/uitbreiding van grootschalige supermarkten

De kleinere (i.e. buurtwinkelformules) nemen in slechts beperkte mate toe

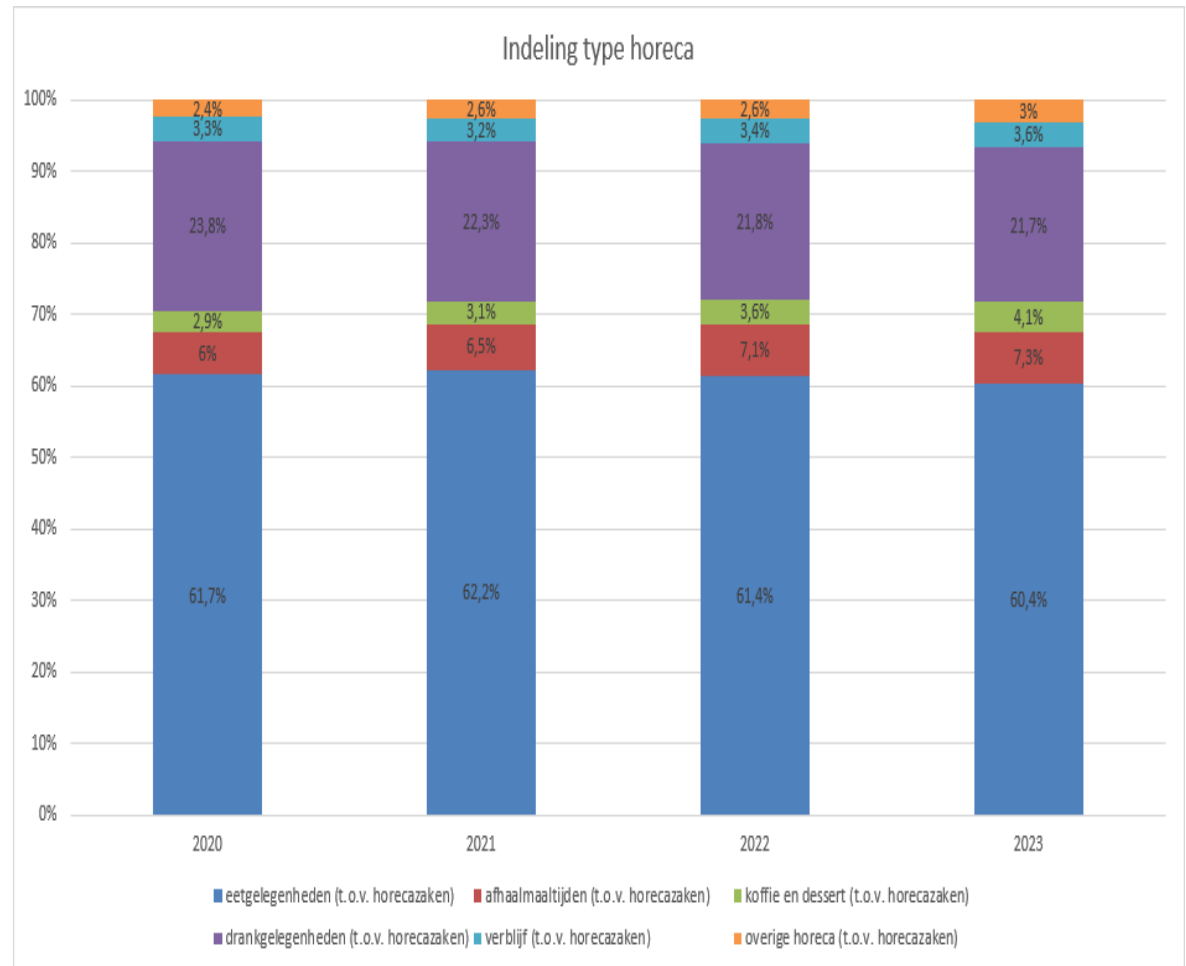


Aanbod

Type horeca

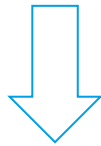
Qua onderverdeling in type horecazaken zijn er geen grote verschuivingen te merken.

Deze verdeling blijft nagenoeg hetzelfde met op kop nog altijd het grootste aandeel 'eetgelegenheden' gevolgd door 'drankgelegenheden'.

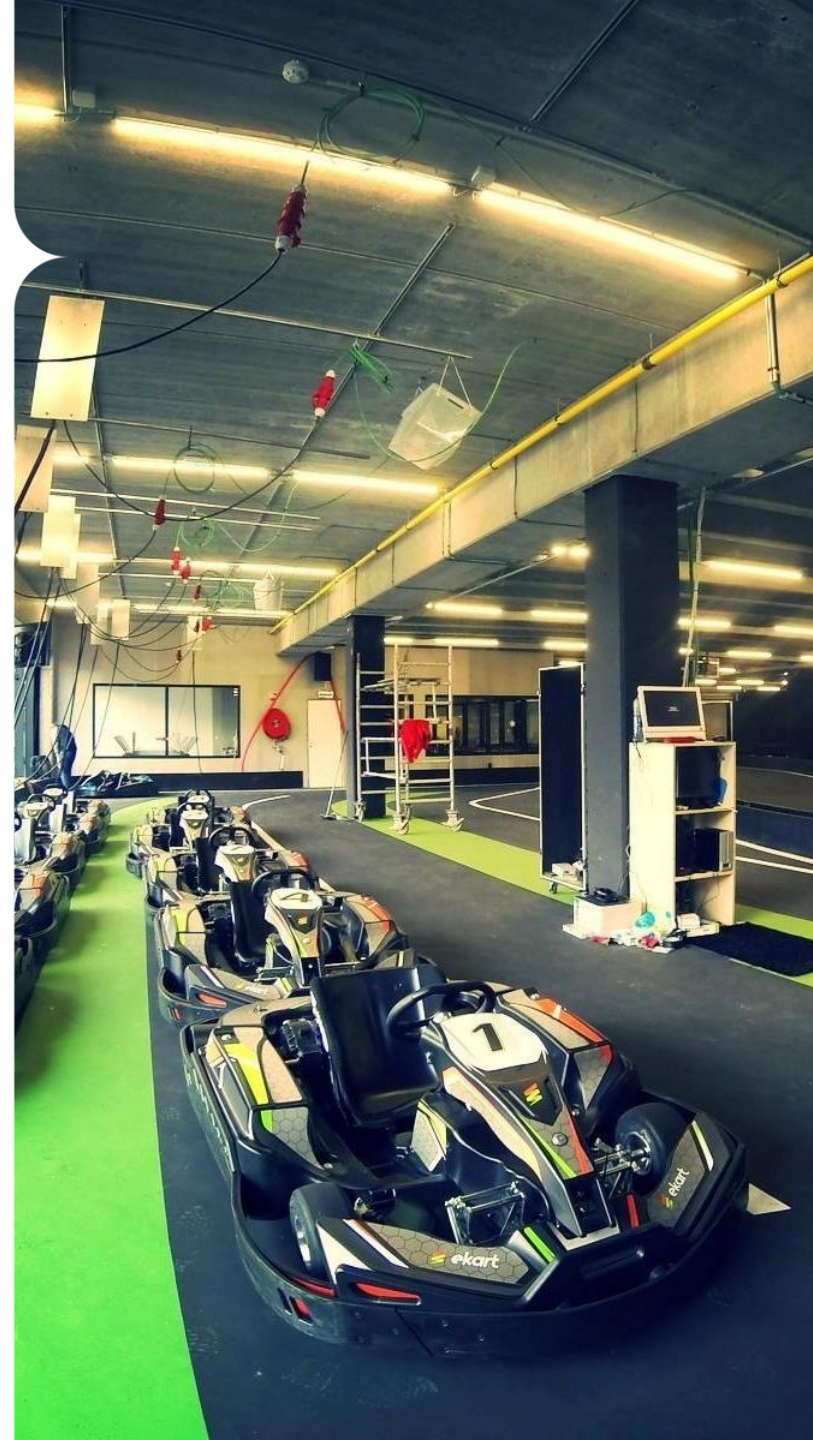


Leisure

Ruimte vraag:
+1.500 m² per jaar



Voldoende Ruimte
Druk op vastgoedprijzen als
grootste uitdaging



Industrie/maakeconomie + Logistiek (excl. haven)

Groei industriejobs +4% (2020-2023)

Ruimtebehoefte: +1,2% per jaar

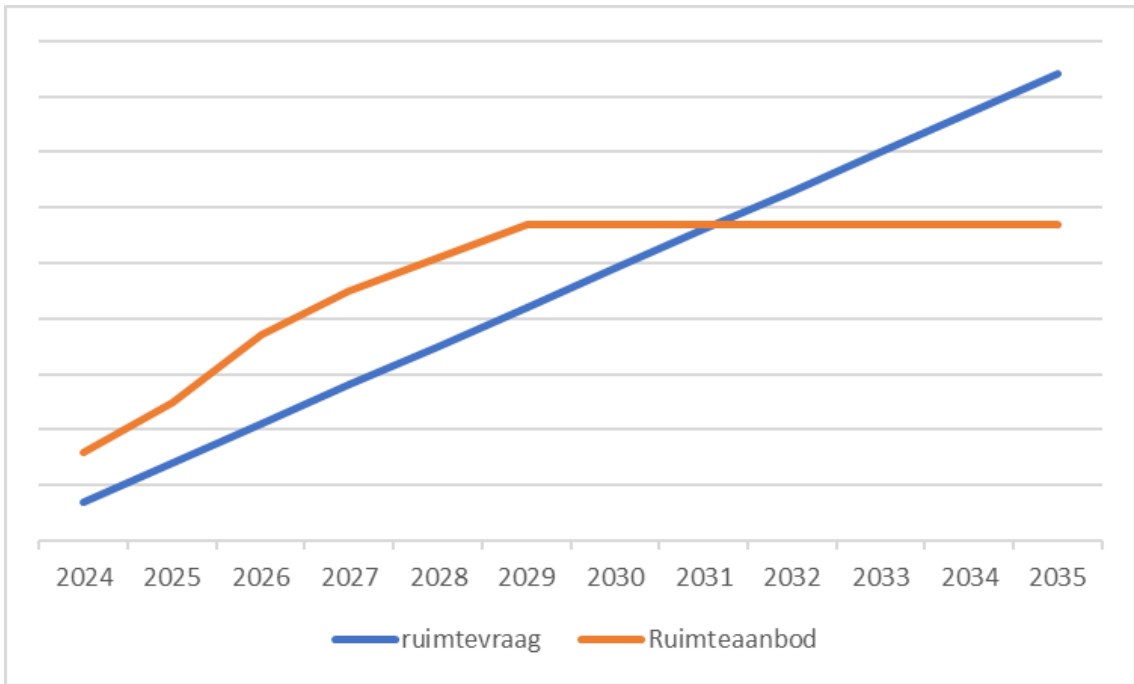
Vraag: +10 ha per jaar

Max. 4,2ha verweefbaar



Ruimte tekort na 2030/2031





Ruimteaanbod in ha

- Wiedauwkaai: +14,5
- Gentbrugge: +1,5
- Oostakker-Noord: +5
- Afrikalaan: +1,7
- Arsenaal: +13*
- UCB: +3,5
- Vynckier: +11,5
- Bostoën: +6
- FNO: +1

* Planningsinitiatief lopende – volledige oppervlakte site met hoofdfocus op economie

Acties ruimte voor maakeconomie

DNA van bedrijventerreinen

--> Juiste bedrijf op de juiste plaats

Optimaal ruimtegebruik

--> stimuleren van stapelen / dubbel gebruik / ...

Verweving maximaal stimuleren

--> Actieplan verweving (communicatie/inspiratie/begeleiding)

Keuzes eigen uitgiftebeleid

CONCLUSIE

	Bijkomende nood	Tekort?
Kantoren	+48.000 m ² /jaar	2031
Grootschalige detailhandel	+1.700 à 2.500 m ² /jaar	Geen
Kennisbedrijven O&O	+13.000 m ² /jaar	2030
Leisure	+1.500 m ² /jaar	Geen
Maakeconomie/logistiek	+10ha (4,2 ha verweven)/jaar	2031

